T e x t t e i l

zum Bebauungsplan über das Gebiet zwischen Mühlweg, Walter-Rathenau-, Hirschberg- und Mozartstraße vom 15.3.1979

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt ergänzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauNVO v. 15.9.1977 BGBl. IS. 1763

1.) Ausnahmen:

Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 außer §4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2.) Garagen und Stellplätze:

Im gesamten Bebauungsplangebiet (WA) sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen an beliebiger Stelle und auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.) Nebenanlagen:

Im gesamten Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen u. Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen nicht zulässig, sofern in folgenden Sätzen nichts anders ausgesagt ist.

Sicht- oder Trennwände aus Holz, Beton, Filigransteinen, oder Sichtmauerwerk sind im Bereich der rückwärtigen Grundstücke bis zu einer max. Höhe von 2,00 m und max. Länge von 5,00 m über dem fertigen Außengelände zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen zugelassen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.) Einfriedigungen:

Gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur aus Natur- oder Kunststeinen, Beton oder anderem festen Material bis zu einer max. Höhe von 40 cm zulässig. Sollen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Einfriedigungen errichtet werden, sind Holz- oder Drahtzäune mit max. 80 cm Höhe zulässig. Anstelle dieser Einfriedigungen können auch Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

2.) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:

Werden bewegliche Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonwerksteinen oder Sichtbeton bis zu einer max. Höhe von 1,30 m unterzubringen.

2a.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Da das Baugebiet bereits weitgehend überbaut ist und ein verhältnismäßig einheitliches Erscheinungsbild aufweist, sollen sich die noch fehlenden Gebäude der bestehenden Bebauung in Form, Farbe und Materialwahl anpassen.

3.) Werbeanlagen und Automaten:

Werbeanlagen über 0,5 qm Gesamtfläche sind genehmigungspflichtig und dürfen nicht mehr als 1,5 qm Fläche aufweisen. Sie können an der Fassade, als selbständige Schilder oder in Verbindung mit der Einfriedigung bis zur Höhe der Oberkante Brüstung des 1. OG angebracht werden. Steckschilder u. beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigens dafür konstruierten Gestellen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, angebracht werden. Die Gesamtgröße der Automaten darf 0,80 qm nicht überschreiten.

Das Anbringen von Automaten bedarf der Genehmigung. Ausnahme bilden Automaten, gem. § 89 Abs. 1 Ziff. 30 LBO

4.) Antennen:

Mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

5.) Strom- und Fernsprechkabel:

Strom- u. Fernsprechkabel müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen in den Straßen und Wegen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinien 1998 zu verlegen. Eine vorläufige oberirdische Führung von Leitungen der Deutschen Bundespost wird zugelassen.

.) Höhenlage der baulichen Anlagen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet darf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Ein- und Mehrfamilienhäuser nicht mehr als 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Straße liegen.

Der natürliche Geländeverlauf innerhalb der Baugrundstücke soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden.

C Hinweise

1.) Planvorlagen:

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnittzeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein und aus den Erdgeschoß-Grundrißzeichnungen die Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke hervorgehen, dies gilt insbesondere für Zu- und Ausfahrten, Zugänge , befestigte Flächen, Stellplätze , Müll- und Abfallunterbringung sowie Einfriedigungen. Bei größeren Grundstücken ist ein gesonderter Lageplan in einem kleineren Maßstab (z.B. 1 : 200) angezeigt.

2.) Denkmalschutz:

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (Ges.Bl. S. 209) wird festgesetzt, daß evtl. auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplangebiets, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen u. heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt, Aussenstelle Freiburg, unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amts ist zu ermöglichen.

3.) Wasserschutzgebiet:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III B der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.