

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "GAIHOF" II / Nord
 (Teiländerung des am 11.02.72 genehmigten Bebauungsplanes "GAIHOF")
 der Gemeinde AUGGEN

im Bereich der Grundstücke Fl.St.Nrn.: 10317 - 10328
 und 10328/1
 nördlich der Feldberger Straße

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.1.2 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind Flächen festgesetzt, in denen nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO
 - 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO
 - 3.1 Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First bzw. Gebäudeerichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.
6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 Abs. 2 BauGB
 - 6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche max. 70 cm hinausragen.
7. GARAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG

- 1.1 Bei Gebäuden und Garagen mit Satteldächern ist eine Neigung von 30 Grad zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist Bedachungsmaterial in den Farben rotbraun bis braun zu verwenden.

- 1.2 Dachgaupen sind nur als Spitzgaupen zulässig (keine SchlepPGAupen).

Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 3,0 m einhalten.

Dachgaupen und Dacheinschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

- 1.3 Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante EG bis Oberkante Dacheindeckung am First, darf max. 6,5 m betragen.

2. GARAGEN

Garagen sind in das Wohnhaus einzubeziehen oder mit einem Satteldach zu versehen, das in Dachneigung und Dachdeckungsmaterial dem Dach des Wohngebäudes entspricht.

3. GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen geplanten Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens 3,5 m betragen.

4. EINFRIEDIGUNGEN

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung.

Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind unzulässig.

Scherenzäune und Stacheldraht dürfen nicht verwendet werden.

Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

Auffüllungen und Abtragungen auf die Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. PLANVORLAGE (Hinweis)

Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 7.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang der mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.
- 7.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.
- 7.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung der Bauvorhaben notwendige Unterlagen verlangen (Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände usw).

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. BODENFUNDE

In der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Freiburg vom 27.04.1987 wird darauf hingewiesen, daß aus dem Planungsbereich bereits römische Siedlungsreste bekannt sind. Es sind weitere römische Siedlungsspuren und Funde zu erwarten.

Das Landesdenkmalamt ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen, damit diese von seiner Dienststelle kontrolliert werden können.

Mit geringfügigen Verzögerungen bei eventuell notwendig werdenden Bergungsmaßnahmen muß gerechnet werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß das Landesdenkmalamt gemäß § 20 Denkmalschutz-Gesetz unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

Auggen, den 23.10.1987

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Vermerk:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Ausgefertigt, den **6. FEB. 1989**



[Handwritten signature]

(Unterschrift des Bürgermeisters)