

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

zum Bebauungsplan "UNTER DEM SONNBERG"

der Gemeinde Auggen

für die Gewanne: "Unter dem Sonnberg" (teilw.)
"Kleinfeldele" (teilw.)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.06.1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 16.03.1965 (Ges.Bl. S. 77)
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.72 (Ges.Bl. S. 352) - LBO.

B. Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind (in den im Plan bezeichneten Gebieten) nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
 - 1.1.2 Folgende Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.2 Grünfläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

In der Grünfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen für Sportanlagen zulässig (Vereinsheim usw.)
- 1.3 Fläche für Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG
- 1.4 Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
2. Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - 2.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die nach Ziffer II 2.2 zulässige einseitige Grenzbebauung bleibt unberührt.
 - 2.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen jeweils nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen erstellt werden können.
3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
4. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

 - 4.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.

5. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG

5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe (Hinterkante Gehweg) max. 60 cm hinausragen.

6. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

6.1 Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.

6.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

gem. § 9 Nr. 10 BBauG

7.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke oder Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m - gemessen am Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straßen hinausragen.

7.2 Entlang der Bundesstraße ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, wobei der Fahrbahnrand der Bundesstraße 3 nach Bau des geplanten Straßenanschlusses gilt.

Die nicht überbaubare Schutzfläche ist mit dem Planzeichen Nr. 13.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 19.1.65 (BGBl. I S. 21) zu kennzeichnen.

8. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

8.1 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den bezeichneten Flächen (Standort zwingend) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).

9. Flächen für Aufschüttung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG

Straßenböschungen

Die durch Straßenhöherlegung über das natürliche Geländeniveau entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaus mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt. (ca. 50 cm)

Das Gelände auf den Grundstücken ist bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

- 1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 20 ° - 30 ° zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

- 1.1.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mindestens 2,0 m entfernt sein.

2. Hausgruppen

- 2.1 Bei den Hausgruppen mit Giebelstellung sind Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

Dachdeckung wie 1.1.1

1.1.2 und 1.1.3 gilt entsprechend.

- 2.2 Die Gebäude müssen durch Zwischenbauten wie Garagen, überdachte Pergolen, Verbindungsmauern, bzw. Eingangsoberdachungen o.ä. miteinander verbunden werden. (Siehe Typenschnitt Seite 7). Dabei ist einseitiger Grenzbau für das Hauptgebäude zulässig.

3. Garagen

- 3.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5 ° Neigung zu versehen.

4. Gebäudehöhe

- 4.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

| | |
|---|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden | 3,60 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach | 6,50 m |

bei den zweigeschossigen Gebäuden
mit Giebeldächern (Giebelhäuser) 6,50 m

Alle Gebäude in einer Reihe sind in der gleichen Höhe auszuführen.

5. Einfriedigungen

- 5.1 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 (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Ausnahmen bilden die im Plan dargestellten Sichtschutzmauern bzw. Sichtschutzhecken bis 1,60 m Höhe, welche von öffentlichen Straßenflächen und privaten Grundstücksgrenzen 70 cm zurückzusetzen sind.
- 5.2 Die Höhe der Einfriedigungen an allen Grundstücksgrenzen darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen. Im Bereich der Sichtdreiecke gilt OZ. I.7.1
- 5.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg und kein Schrammbord vorgesehen ist, hinter der Straßengrenze um 50 cm zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen, Vorgärten und Wege

- 6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Soweit die Straßen höher als das natürliche Gelände liegen, ist das Gelände bis auf Straßenhöhe anzufüllen.
- 6.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 6.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Stellungnahme Straßenbauamt Freiburg vom 21.2.1979

Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße und in den Einmündungsbereich geplante Erschließungsstraße / B 3 werden nicht gestattet.

Das Verbot der Zufahrt und des Zuganges ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 12.3 der Anlage zum Planzeichenerlaß vom 13.4.1966 Nr. V 2073/50 (GABl. S. 309) festzulegen.

Aus verkehrlichen Gründen sollte dieses Planzeichen auf eine Tiefe von mindestens 50 m gemessen ab Fahrbahnrand der Bundesstraße 3 in die Erschließungsstraße hinein angeordnet werden.

Die neue Erschließungsstraße ist nach den Richtlinien RAL-K mit Knotenpunktstyp II an die Bundesstraße auf Kosten der Gemeinde anzuschließen.

Vor Baubeginn des neuen Straßenanschlusses muß für diesen ein RE-Entwurf aufgestellt werden, der ebenfalls vorher vom Straßenbauamt Freiburg genehmigt sein muß.

Die neuen Erschließungsstraßen aus den Plangebieten "Unter dem Sonnberg" und "Kleinmattweg III" sind in ihrer Lage so anzuordnen, daß eine echte Kreuzung ohne Versatz entsteht. In diesem Punkt müssen beide o.g. Bebauungspläne stets miteinander korrespondieren.

Über den Bau des geplanten Anschlusses der Erschließungsstraße ist zwischen der Gemeinde Auggen und dem Straßenbauamt Freiburg eine Vereinbarung vor Baubeginn abzuschließen, in der der Ausbau des Knotenpunktes, die Kostentragung sowie die Abgrenzung von Eigentum und Unterhaltung im einzelnen festzulegen sind. Es wird darauf hingewiesen, daß die Mehrunterhaltungskosten, soweit diese im Ausbau dieses Straßenknotens gegenüber dem vorherigen Bestand der Bundesstraße 3 begründet sind und soweit dieser Straßenknoten in die Unterhaltlast und Verkehrssicherungspflicht der Bundesstraßenverwaltung fällt, von der Gemeinde abzulösen sind.

Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, vom 6.12.78

gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde)

Das Landesdenkmalamt ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Auggen, den 16.03.1979

Der Bürgermeister:



Janin

TYPENSCHNITT - Hausgruppen
Festsetzungen siehe Bebauungsvorschriften II.2

