

Anlage 4 zur Drucksache für den Gemeinderat

Bebauungsvorschriften

Die nachfolgenden "Textlichen Festsetzungen" sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Höhen

Die maximale Traufhöhe von 6,50 m bzw. 3,50 m bei der eingeschossigen Grenzbebauung bezieht sich auf die jeweils angrenzende Erschließungsfläche in Straßenfrontmitte der Häuser. Sie wird berechnet zwischen Straßenbegrenzungslinie und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Diese Traufhöhenbegrenzung gilt auch für andere als bauliche Anlagen.

3. Besondere Bauweise (GE 2 bis 5)

Innerhalb der Baugrenzen gilt die offene Bauweise, wobei jedoch jeweils auf der Ostseite eines jeweiligen Baugrundstückes eine eingeschossige Grenzbebauung mit maximal 3,50 m Traufhöhe bzw. mit maximal 5,00 m Firsthöhe zulässig ist.

4. Pflanzgebote

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke ist je 200 m² Grundstücksfläche 1 großkroniger Laub- und Obstbaum in folgender Anordnung zu pflanzen:

a) In den Vorzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze je 40 m² 1 Baum in Gruppen gepflanzt.

b) Die restlichen Bäume auf den nicht überbauten Flächen verteilt.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur vorhandenen Wohnbebauung hin, ist entlang der Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe Hecke anzupflanzen (geschnittene Hecke). Vor dieser Hecke (Planeintragung flächenhaftes Pflanzgebot mit einzelstehenden Bäumen) sind standortgerechte Büsche mit einzelstehenden Obstbäumen (pro 50 m² 1 Baum) anzupflanzen.

"Im Bereich der Uferzone (5 m - Zone) des neuerlegten Bachlaufes dürfen nur standortgerechte einheimische Gehölze angepflanzt werden." Die Grundstückseinfriedigungen zur öffentlichen Fläche hin sind als lebende Hecke auszuführen.

5. Zulässigkeit eines Zaunes bzw. einer Hecke entlang der Grünzone des Bachlaufes

Entlang der Grünzone des Bachlaufes darf ein Drahtzaun oder eine lebende Hecke bis maximal 2 m Höhe erstellt bzw. gepflanzt werden. Der Zaun bzw. die lebende Hecke darf jedoch nicht in die Grünzone (5 m Streifen des Bachlaufes) hineinragen.

6. Gestaltung der Vorzonen

Die Vorzonen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind zu begrünen.

7. Befestigung der Stellplätze

Zur Ausführung der Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässige Oberflächen verwendet werden, um eine weitgehende Rückführung des Oberflächenwassers in das Grundwasser zu gewährleisten, (Verbundpflaster, Kies).

8. Gliederung der gewerblichen Bauflächen

GE 1

Nur

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- zugelassen.

GE 2

Nur

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zugelassen.

Vergnügungsstätten, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind generell unzulässig.

GE 3

Nur

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Einzelhandelsbetriebe jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zugelassen.

Vergnügungsstätten, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind generell unzulässig.

GE 4

Nur

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

zugelassen.

Vergnügungsstätten, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind generell unzulässig.

GE 5

Nur

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

zugelassen.

Vergnügungsstätten, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind generell unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell keine Betriebe zulässig, bei welchen mit Geruchs- und Lärmbelastigungen für das benachbarte Wohngebiet zu rechnen ist.

Außerdem sind Betriebe unzulässig, welche das Grundwasser gefährden können.

Abstandsliste des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg

Als in den Bereichen GE 2, GE 4 und GE 5 zulässige Gewerbebetriebe können im Regelfall die Betriebe der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 82 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg bzw. Betriebe mit vergleichbarem Emissionspotential angesehen werden.

Im Bereich GE 3 sind im Regelfall die Betriebe der Abstandsklassen I bis VI unzulässig.

Ausnahmen sind unter Umständen möglich, wenn im konkreten Baugenehmigungsverfahren von ansiedlungswilligen Bauherren die Unbedenklichkeit der Betriebserrichtung durch entsprechende Nachweise (schall- oder lufttechnische Gutachten) sicher belegt wird.

Die Unterlagen des Gewerbeaufsichtsamtes sind Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen - siehe Anlage zur Begründung.

9. Wohnungen im Gewerbegebiet

In den Gewerbegebieten sind je Betrieb maximal 2 Wohnungen für den in § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung genannten Personenkreis zulässig.

10. Hinweise

a) Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990.

b) Grundwasserschutz

Die Baugruben und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

c) Abwasser

Regenwasser von den Dachflächen kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

d) Abfallwirtschaft

Der Baugrubenaushub muß auf den Grundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Für überschüssige Erdmassen muß im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis erbracht werden, wo sie anderweitig verwendet werden (z.B. Lärmschutz, Dämme usw.)

e) Bauanträge

Alle Bauanträge zur Errichtung und Betrieb von gewerblichen Anlagen sind dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg zur Überprüfung und Stellungnahme zuzuleiten.

f) Garagenerlaß

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften (Garagenerlaß) nachzuweisen.

g) Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang und Größe der vorgesehenen Bepflanzung und ggf. die Geländemodellierung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

h) Sichtfelder

"Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder im Einmündungsbereich der L 110 zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen

von Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist der genaue Standort mit dem Straßenbauamt an Ort und Stelle festzulegen."

i) Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz errichtet. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollen bereits die Hausanschlußkabel auf die einzelnen Baugrundstücke verlegt werden.

j) Grundstücksein- bzw. ausfahrten

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksein- bzw. ausfahrten sind verschiebbar.

Ergänzende Festsetzungen, wasserwirtschaftliche Bestimmungen und Hinweise
Festsetzungen

1. Die Gründungshöhe der Gebäude darf nicht unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) liegen.
2. Untergeschosse bzw. Teile der Untergeschosse, die tiefer als Grundwasserhöchststand (HHW) liegen, sind als wasserdichte Wanne auszubilden.
3. Der Grundwasserhöchststand (HHW) vom 30.05.1983 und der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan und Geländeschnitt des Ingenieur-Büros Fritz GmbH, Freiburg vom _____ .
(Lageplan - Straßenbau - mit eingetragener Straßenachse; Geländeschnitt mit Grundwasserstand in Fließrichtung)

Hinweis

Höhere Grundwasserstände sind nicht auszuschließen.