

Bebauungsplan "Wüste Gärten", Schallstadt-Mengen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Planungsbereich wird ein "Mischgebiet" nach § 6 Bau NVO ausgewiesen. Ausnahmen: § 6, Abs. 2.3 Speise- und Schankwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und 2.7 Tankstellen sind nicht zulässig. Dies geschieht aufgrund eines öffentlichen Interesses durch die Gemeinde bezogen auf die in diesem Gebiet typische Ortsstruktur.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse max. 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß, die Geschosflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.
- 2.2 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird dies durch die Nutzungsschablone geregelt.

X (als Vollgeschoss)

3. Bauweisen

- 3.1 Für die Wohnbebauung wird folgende Bauweise durch Baugrenzen festgelegt:

1-geschossige Baukörper, in Einzelhaus- oder Doppelhausbauweise mit Satteldächern. Die Firstrichtung ist freigestellt mit Ausnahme der Bebauung entlang der Rathausstraße.

4. Verkehr

Die Bauplätze Lgb.-Nr. 91 und 92 werden von der Rathausstraße erschlossen, die restlichen Bauflächen werden über eine privat neu zu bauende Erschließung an die Seilergasse angehängt. Jedes Grundstück verfügt über die nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze.

5. Anpflanzung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebenen Pflanzgebote müssen aus mittelkronigen Baumarten nach Angabe der Gemeinde bestehen. Entlang der Grundstücksgrenzen der Teilgrundstücke 97 zur Seilergasse sind pro Grenze 3 Bäume zu pflanzen.

6. Gestaltungsvorschriften

- 6.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer zugelassen, keine Flachdächer. Die Farbe der Dachdeckung ist in Rot- oder Brauntönen zu wählen. Andere Farben der Dachdeckung sind nicht zugelassen.
- 6.2 Die Dachneigung der Gebäude beträgt 35-48°.
- 6.3 Die Firstrichtung der Häuser ist mit Ausnahme der Grundstücke 91 und 92 freigestellt.
- 6.4 Dachgauben sind zulässig, sie müssen jedoch in Farbe und Material auf die Dachdeckung abgestimmt sein und dürfen, je nach Dachseite, ein Drittel der Gesamtlänge nicht überschreiten. Negativgauben sind unzulässig.

6.5 Als Grundstückseinfriedungen dürfen nur Naturzäune mit Spanndrähten verwendet werden. Entlang den öffentlichen Straßen Seilergasse und Rathausstraße wird die Höhe auf max. 0,8 m begrenzt.

6.6 Zulässige Traufhöhen

bei eingeschossigen Gebäuden	4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden (2. Geschöß als Dachgeschöß)	5,50 m

Diese Zahlen sind bezogen auf jeweilige mittlere Geländehöhe und Schnittpunkte sind die Außenkante Dachhaut und die Außenkante Wand sowie die Außenkante Wand und die mittlere Geländehöhe.

6.7 Sockelhöhen sind max. bis 1 m über das Mittel des vorhandenen Geländes möglich. Die Sockelhöhe ist in der Traufhöhe enthalten. Sollte eine Geländeerhöhung infolge von Abs. 7.2 stattfinden, so sind Sockelhöhen bis max. 1 m über dem neugestalteten Gelände zulässig.

7. **Geländeangleichung**

7.1 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Entlang des Vorfluters im nördlichen Planungsgebiet ist eine Fläche von ca. 3 m Breite freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Für die Unterhaltung des Gewässers ist der Gemeinde ein Überfahrtsrecht in angemessenem Umfang durch Grunddienstbarkeit einzuräumen.

7.2 Zur Schonung von Deponievolumen und damit der Umwelt muß der Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden. Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf die vorhandene Höhe in der Seilergasse.

Die Ziffern 6.6 und 6.7 beziehen sich dann auf die Oberfläche des neugestalteten Geländes.

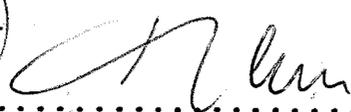
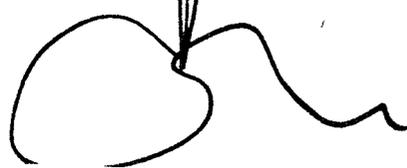
8. **Wasserwirtschaftliche Erfordernisse**

8.1 Das von Hof und Dachflächen anfallende Regenwasser evtl. auch Drainage-, Hangsicker- und Quellwasser und unverschmutztes Kühlwasser können auch in den Merzengraben-Riedgraben abgeleitet werden.

8.2 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen können. Sonstige Niederschlagswasser sind soweit wie möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Abstellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.

8.4 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit Gefälle zu den angrenzenden Rasen- oder Gartenflächen herzustellen.

Freiburg-Tiengen, den 01.03.88



Rehm, Bürgermeister

Bebauungsplan "Wüste-Gärten" Schallstadt-Mengen
Ergänzung zu den Bebauungsvorschriften vom 01.03.1988

9. Archäologische denkmalpflegerische Erfordernisse

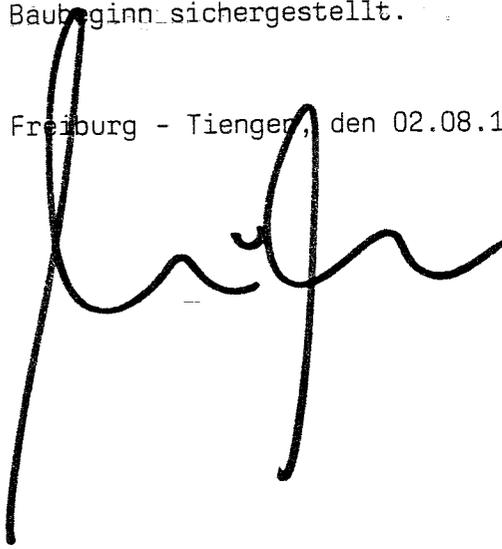
9.1 Die in unmittelbaren, angrenzenden Bereichen bereits gemachten archäologischen Funde und Fundstellen (alemannisches Gräberfeld, keltische Siedlungsreste, jungsteinzeitliche Funde) machen weitere Funde wahrscheinlich.

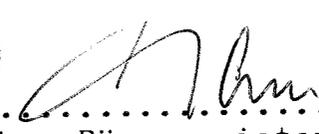
9.2 DAS LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG
AUSSENSTELLE FREIBURG - ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE -
Marienstraße 10 a - 7800 Freiburg i.Br.
wird an den Erschließungsarbeiten beteiligt.

9.3 Die Beteiligung wird durch eine schriftliche Anmeldung der Bauarbeiten bei der genannten Dienststelle 4 Wochen vor Baubeginn sichergestellt.

Freiburg - Tienger, den 02.08.1988

Schallstadt, den 02.08.88




Rehm, Bürgermeister