

BEBAUUNGSPLAN "ORTSETTER II" DER GEMEINDE SCHALLSTADT

-Bebauungsvorschriften und textliche Ergänzungen-

1. April 1984

I. Art der baulichen Nutzung

1. Im WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen zulässig, wenn im Einzelfall die Voraussetzungen nachgewiesen und begründet werden.
2. Im SO gemäß § 11 BauNVO sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Psycho - Sozialen-Klinik unmittelbar dienen.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Die im "Zeichn. Teil" des Bebauungsplans festgesetzten GRZ' s und GFZ' s sind Höchstwerte. Diese Höchstwerte sind durch die mit Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf einzelnen Grundstücken eingeschränkt. Soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, gilt das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoszahl als zulässiges Maß der Nutzung.
2. Sofern für die UG-Entwässerung die zulässige Höhenstellung voll beansprucht wird, und evt. notwendige Erdanschüttungen mit Rücksicht auf die angrenzenden Grundstücke sowie aus gestalterischen Gründen nicht möglich sind, kann ein auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Geschos zugelassen werden, wenn die zul. GF eingehalten ist.

III. Bauweise

1. Für den Bereich WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
2. Im SO sind in offener Bauweise Hauptgebäude bis zu 60 m Länge möglich, wobei untergeordnete Gebäudeteile, wie 1-geschossige Verbindungsbauten, überdachte Eingangs- oder Terrassenbereiche nicht angerechnet werden.

IV. Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die aufgrund § 23 BauNVO im Plan ausgewiesenen Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Grenzabstände nach § 6 LBO in der Fassung vom 4.7.1983 mit Balkonen bis zu 2,50 m auf 2/3 und kleinen Erkern bis zu 1,0 m auf 1/5 der Länge der betreffenden Gebäudeseite sowie mit Eingangs- und Terrassenüberdachungen überschritten werden.
2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.
3. Garagen sind zulässig.

V. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Untergeordnete Nebenanlagen sind zulässig, wenn die in § 14 BauNVO genannten Voraussetzungen vorliegen und ihre Größe der Hauptanlage deutlich untergeordnet ist.
2. Garagen, überdachte und offene Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen Bereiche gestattet.
3. Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
4. Leitungsrechte dürfen nicht ohne Zustimmung der Gemeinde überbaut werden.

VI. Höhenbegrenzung der Gebäude

1. Über der im Plan festgelegten Höhenbezugsebene (HBE) darf die Höhe
 - bei II - E Gebäuden = 4,7 m
 - bei II Gebäuden = 6,3 msenkrecht gemessen an der Außenseite der Traufwand bis unter die Dachhaut höchstens betragen. Die Länge der Traufwand muß bezogen auf die Gebäudeseite überwiegend sein.

VII. Gestaltungsvorgaben (planungs- und bauordnungsrechtlich)

1. Im Bereich WA sind Sattel- oder Walmdächer mit $25 - 35^\circ$ Neigung zu errichten, wobei der First in der Höhe versetzt und außermittig angeordnet werden kann.
2. Dachausschnitte sowie Dachaufbauten sind nur bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig und müssen sich bezogen auf den Gesamtbaukörper deutlich unterordnen.
3. Im SO-Gebiet sind die Gebäude ebenfalls mit Sattel- oder Walmdächern mit $45 - 53^\circ$ Neigung zu errichten. In der Gesamtgestaltung ist der denkmalgeschützte Lindenhof im Ensemble zu berücksichtigen.

VIII. Garagen, offene und überdachte Pkw-Stellplätze

1. Zwischen Garageneinfahrten und Straßengrenzen ist ein Stauraum von mind. 5,5 m einzuhalten.

2. Mit Garagen und Stellplatzüberdachungen muß der Abstand zu Straßengrenzen mind. 1,5 m betragen.
3. Grenzgaragen müssen § 7 LBO in der Fassung vom 4.7.1983 entsprechen.
4. Die Neigung von Garagendächern darf im WA-Gebiet höchstens 35° betragen. Pultdächer mit mehr als 5° Neigung sind unzulässig.

IX. Geländegestaltung

1. Vorgesehene Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Bauantrag darzustellen.
2. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist bei Veränderungen der Grundstücksoberfläche zu berücksichtigen.

X. Einfriedigung

1. Im Bereich der Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind Einfriedigungen jeder Art und Bepflanzungen von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenniveau unzulässig.
2. Entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen dürfen Zäune oder geschlossene Einfriedigungen ebenfalls nicht höher als 0,80 m sein. Sie sind darüberhinaus durch Bepflanzung einzugrünen.

XI. Entwässerung

1. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Satzung der Gemeinde bzw. des Abwasserzweckverbandes sowie die Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes sind im einzelnen zu beachten.

G E N E H M I G T

MIT VERFAHREN

15. SEP 1984



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

"mit Auflagen"

Ergänzung der Bebauungsvorschriften laut Auflage des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald vom 05.09.1984 zur Genehmigung des Bebauungsplanes "Ortsetter II" der Gemarkung Schallstadt.

Bis zur Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens an der Gemarkungsgrenze zu Freiburg ist bei der Bebauung dieses Gebietes durch geeignete Vorkehrungen (späteres Befestigen der Hof- und Freiflächen, breitflächiges Versickern der Dachflächenwässer) dafür zu sorgen, daß das anfallende Oberflächenwasser weitgehend zurückgehalten wird. Das Wasserwirtschaftsamt Freiburg ist bis zu diesem Zeitpunkt an allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Schallstadt, den 15. Oktober 1984



[Handwritten signature]
.....
(Hanselmann, Bürgermeister)