

In Ergänzung der Planeinzeichnung im Zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BBauG)

- Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Abs.1-2 BauNVO

1.1.1. Ausnahmeregelungen nach § 4 Abs.3 BauNVO  
sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 BBauG)

1.2.1. Zahl der Vollgeschosse  
(siehe Planeinzeichnung)

1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)  
(siehe Planeinzeichnung)  
Für Bereich -Dorfgebiet- nicht festgesetzt.

1.2.3. Geschoßflächenzahl (GFZ)  
(siehe Planeinzeichnung)  
Für Bereich -Dorfgebiet- nicht festgesetzt.

1.2.4. Stellplätze, Garagen (§ 21a BauNVO)  
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben  
Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen  
oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt  
(§ 21a Abs.4 Ziff.13 BauNVO).

2. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Ziff.2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)

- o = Offene Bauweise
- b 1 = Geschlossene Bauweise innerhalb der Baugrenzen
- b 2 = Atriumhausbebauung:  
geschlossene Bauweise innerhalb der Baugrenzen,  
wobei die rückwärtige, der Erschließungsstraße  
abgewandte Hausfassade aus Gründen des Lärm-  
schutzes nur mit kleinen Öffnungen für Neben-  
räume versehen werden darf.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.2 BBauG)

3.1. Entlang der öffentlichen Straßen, Plätze und Wege  
sind folgende Traufhöhen, bezogen auf die Oberkante  
des angetroffenen natürlichen Geländes, einzuhalten:

1-geschossige Gebäude	3,50 m
2-geschossige Gebäude	6,00 m

Im hinteren Bereich (Gartenbereich) kann die Trauf-  
höhe zugunsten eines belichteten Untergeschosses  
leicht erhöht werden, soweit hierdurch kein anrechen-  
bares Vollgeschöß entsteht.

Definition Traufhöhe:

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von mittlerer, natürlicher Geländehöhe und der Oberkante der Dachsparren mit der Außenkante des Gebäudes.

- 3.2. Durch Schemazeichnungen als Anlage zu den textlichen Festsetzungen werden in Abweichung von Ziff.3.1. für bestimmte Bereiche des Bebauungsplanes gesonderte Traufhöhen in Verbindung mit Erdgeschoßfußbodenhöhen festgesetzt.
- 3.3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe, bezogen auf den Hauseingang, darf nicht höher als 0,5 m über der entsprechenden Straßenhöhe (Oberkante Gehweg) liegen. Dies gilt nicht für die Teile des Bebauungsplanes, wo durch Schemazeichnung hiervon abweichendes festgesetzt wird.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 BBauG i.V.m. § 12 BauNVO)

- 4.1. Private Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (GA) oder innerhalb der Baumgrenzen zulässig.
- 4.2. Je Grundstück, soweit es an einer öffentlichen Straße liegt, ist eine Zufahrtsbreite von max. 5 m zulässig (siehe Symboleintrag im "Zeichnerischen Teil").

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs.1 Ziff. 17 BBauG)

- 5.1. Durch Planeinzeichnung und Schemaschnitt sind Bereiche für Aufschüttungen festgesetzt.
- 5.2. Durch Planeinzeichnung und Schemaschnitt sind Bereiche für Abgrabungen und Stützmauern mit max. Höhenbegrenzung festgesetzt.

6. Pflanzgebot

(§ 9 Abs.1 Ziff. 25a BBauG)

- 6.1. Der Bebauungsplan setzt für bestimmte Standorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen hochwachsende Straßenbäume fest. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.
- 6.2. Im Bereich der Straße C setzt der Bebauungsplan Standorte für hochwachsende Straßenbäume auf dem privaten Grundstücksbereich fest. Die Bäume werden von der Gemeinde nach Fertigstellung der Gebäude geliefert und gepflanzt.

- 6.3. Im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Atriumhausbebauung ist durch Pflanzung dichter, buschartiger Laubgehölze mit dazwischengestellten hochwachsenden Laubbäumen eine Auflockerung der geschlossenen Gebäudefront zu erzielen.

## B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Gestaltung der Gebäude

(§ 111 LBO)

#### 1.1. Gestaltung der Dachflächen und -formen

1.1.1. Grundsätzlich sind Satteldächer herzustellen. In solchen Fällen, wo aus Gründen bestimmter Haustypen (spleed-level-system) halbseitige Geschoßversprünge eintreten, z.B. als Anpassung an das Hanggelände, sind auch Pultdächer mit unterschiedlichen Neigungen (bergseitig, talseitig) möglich. Für den Bereich der geschlossenen Atriumhausbebauung sind flach geneigte Pultdächer (15-25°) auszuführen.

1.1.2. Die Firsthöhe der Gebäude wird nicht beschränkt, da sie von der jeweiligen Haustiefe abhängt und gerade in der geschlossenen Bauweise durch Unterschiedlichkeit zur Belebung der Gebäudegruppen beiträgt.

1.1.3. Als Dacheindeckungsmaterial sollten nur Ziegel in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun verwendet werden. Nicht zulässig sind schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

1.1.4. Die Dachtraufen sollen als Sparrengesimse mit vorgehängter Rinne (bei Atriumbebauung Rinne innenliegend in Brandmauer) ausgebildet werden. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

1.1.5. Generell sind Dachgesimsüberstände (ausgeschlossen im Brandmauerbereich bei Atriumhausbebauung) von mindestens 50 cm herzustellen. Bei freistehenden Häusern sowie den Endtypen von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern sind Dachgiebelüberstände von mindestens 30 cm vorzusehen.

1.1.6. Dachaufbauten in Form von Dachgaupen bei Dachneigungen von 30° und weniger sind unzulässig. Im 35°-Dach sind Dachaufbauten zulässig. Die Festlegung ihrer Höhe und Breite erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde.

1.1.7. Dacheinschnitte (sog. Negativgaupen) dürfen nur bis zu 1/3 der Hausbreite betragen. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m von der seitlichen Dachbegrenzung anzuordnen.

- 1.1.8. Liegende Dachfenster dürfen die Größe von 1 qm nicht überschreiten.
- 1.2. Fassaden
  - 1.2.1. Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig. Ausgeschlossen werden Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement und ähnlichem Material.
  - 1.2.2. Bei der Fassadengestaltung sind stark bunte und grelle Farben zu vermeiden.
- 1.3. Gestaltung der Garagen
  - 1.3.1. Vor der Garage muß ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorhanden sein.
  - 1.3.2. Soweit die Garagen nicht wie bei der besonderen Bebauung (b 1) in den eigentlichen Hauskörper integriert sind, darf ihre straßenseitige Traufhöhe (bei flachgeneigten Pultdächern) 2,50 m nicht überschreiten. Garagen mit Flachdächern dürfen mit ihrer konstruktiven Oberkante 2,60 m nicht überschreiten.
  - 1.3.3. Das Dachmaterial bei geneigten Garagendächern ist dem Dachmaterial des Hauptbaukörpers entsprechend anzupassen.
  - 1.3.4. Die Garagen oberhalb der Straße C sind in den Hang entsprechend der Schemazeichnung einzugraben. Ihre Flachdächer sind zu begrünen und in die gärtnerisch gestalteten Freiflächen zu integrieren. = bindend
- 1.4. Antennen- und Freileitungen
  - 1.4.1. Außenantennen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Eine Gemeinschaftsantennenanlage wird im Rahmen der Erschließung für alle Grundstücke zur Verfügung gestellt.
  - 1.4.2. Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
- 1.5. Einfriedigungen
  - 1.5.1. Bereich der Straße A  
Entlang der Straße können die Grundstücke durch Hecken und begrünte Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m begrenzt werden. Die Grundstückseinfahrten sind in Stauraumtiefe von 5,50 m offen zu halten.

- 1.5.2. Bereich der Straßen B, D, E, F, G  
Der Gestaltungsplan bezeichnet Bereiche der Grundstücke entlang der Straße (hier als Hecken eingetragen), die mit Hecken und begrünten Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m versehen werden können. Die übrigen Bereiche entlang der Straße sollten als gestaltete Vorgärten ohne Einfriedigung in den Straßenraum hineinwirken. Im Bereich der Garageneinfahrten entlang der Atriumhausbebauung sind keine Einfriedigungen erlaubt (offener, in der Regel gepflasterter Vorplatz wirkt in den Straßenraum hinein).
- 1.5.3. Bereich der Straße C  
Talseits sind vertikale Einfriedigungen nicht erlaubt. Die Garageneinfahrtsbereiche, sowie die begrünten Vorgärten, wirken offen in den Straßenraum hinein.  
Hangseits sind Stützmauern entsprechend der Eintragung im "Zeichnerischen Teil" bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Die Garageneinfahrtsbereiche sind auch hier offen zum eigentlichen Straßenbereich zu halten.
- 1.5.4. Vor den Garagen, die längs zur Erschließungsstraße stehen, ist ein Pflanzstreifen von 1,0 m vorzusehen. Hier können Rankengewächse in Form von "Efeu" oder "Wilder Wein" angepflanzt werden, welche zur intensiven Begrünung der geschlossenen Garagenmauern beitragen.
- 1.5.5. Im vorderen Grundstücksbereich der Atriumhausgruppen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind geschlossene Mauern als Sichtschutz in einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Die Errichtung erfolgt in Abstimmung mit dem Nachbarn.
- 1.5.6. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der geschlossenen Bebauung (b 1) sind Mauern als Sichtschutz mit einer Höhe von max. 2,00 m in einer Länge von 5,00 m gemessen vom Hauskörper zulässig.
- 1.5.7. Die sonstigen rückwärtigen unbebauten Grundstücksteile sind mit Bäumen, Buschgruppen und Rasenflächen anzulegen und zu gestalten. Die Abgrenzung zum Nachbargrundstück, wenn überhaupt nötig, sollte durch Hecken erfolgen.

1.5.7. Die Abgrenzung zum Nachbargrundstück, wenn überhaupt nötig, sollte durch Hecken erfolgen.

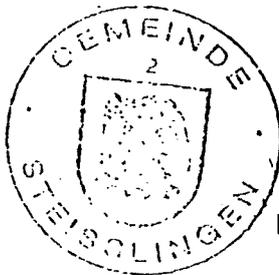
1.6. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zu Tage kommende Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen u.ä.) sind umgehend gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden.

Freiburg, den 29/1/1982

A. Sigel  
.....  
Der Planer

Steißlingen, den 29. Januar 1982



W. Ostermaier  
Ostermaier  
Bürgermeister