

Textliche Festsetzungen
Zum Bebauungsplan 1. Änderung „Halde-Ost“
In Freudenstadt- Wittlensweiler

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. §§ 22 BauNVO)

Im Gebiet WR: offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Stellung der Gebäude

Siehe Planeinschrieb

Die Gebäude sind parallel zu den angegebenen Firstrichtungen zu errichten.

5. Garagen und Stellplätze

Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen ist zulässig auf den dafür festgesetzten und mit Ga/ST gekennzeichneten Flächen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 15 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Teppichklopfstangen, Kinderspielgeräte, Müllbehälter.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten.
Es sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nutzungsberechtigte siehe Planeinschrieb.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den östlichen Grundstücksrändern und auf dem Pflanzgürtel sind im Übergang zur freien Landschaft heimische Wildgehölze zu pflanzen.

Bepflanzungsvorschlag:

z. B. Weiden, Haselstrauch, Feldahorn, Wildrosen, Schlehen, Mehlbeere, Traubenkirsche und Schwarzer Holunder

Im Bereich der Garagen und Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Bepflanzungsvorschlag:

z. B. Ebereschen, Birken, Feldahorn, Bergahorn, Wildrosen, Holunder, Mehlbeere, und Traubenkirsche

10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wird in der Baugenehmigung festgelegt. (§§ 11 und 59 LBO)
(§ 3 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Bauvorlagenverordnung)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Außenfassaden

Die Gebäude sind zu verputzen und mit erdgebundenen Farben zu streichen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit Holzschalungen verblendet werden. Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff oder reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig. Ortsübliche Stilelemente, wie Fensterläden und Sprossenfenster sind erwünscht.

2. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Siehe Planeintrag

2.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur Ziegel (Tonziegel, Betondachsteine) zugelassen.
Die Dachdeckung ist nur in naturrotem Farbton zulässig.

2.4 Dachaufbauten / Dachflächenfenster

a) Es sind Dachgauben und Dachläden bis zu 1/3 Länge der Gebäudeseite zulässig.

b) Dachflächenfenster können für untergeordnete Räume (z. B. WC, Abstellraum, Küche) in begrenzter Zahl zugelassen werden, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen und ihre Größe 0,8 qm nicht überschreitet.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der Verkehrsflächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

3.2 Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig als Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen oder als wassergebundene Decke auszuführen.

4. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Zulässig sind:

a) Holzzäune bis max. 1,00 m Höhe

b) Lebende Hecken aus heimischen Gehölzen

5. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es ist nur eine Dachantenne pro Gebäude ist zulässig. Freistehende Antennen sind unzulässig.

6. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Freileitungen für Elektrizität sind unzulässig und im Erdreich verkabelt zu führen.

III. Hinweise

1. Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten :

Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze, Terrassen), Rasenflächen mit Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung.

2. Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhalteeinrichtung empfohlen.

Freudenstadt, den 19. November 1992
ergänzt: 05. August 1993

Hochbau- und Planungsamt

Steinhart

Bauverwaltungsamt

Bischoff

Ausgefertigt:

Freudenstadt, 30. August 1993

Erwin Reichert
Oberbürgermeister