

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen (§ 1, Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 3, Abs. 3 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig.

1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1e BBauG sowie § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den angegebenen Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14, Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Nichtanrechnung von Garagen auf die Geschosßfläche (§ 21a, Abs. 4 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.2.2 Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche längs der Landesstraße 187 wird nicht auf die Nutzung (GRZ und GFZ) angerechnet.

Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen errichtet werden.

1.2.3 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BBauG)

b₁ Im Gebiet A wird die besondere Bauweise b₁ festgesetzt. Hier darf nur ein Baukörper nach Maßgabe der eingetragenen Baugrenzen in der Art der offenen Bauweise errichtet werden. Bei einer Aufteilung des Grundstücks muß an den entstehenden Grenzen auf die Grenze gebaut werden. Mögliche Versätze an diesen Grenzen dürfen zur Sicherung der Ausgewogenheit der Baumassen nicht größer als 1 m sein.

b₂ Im Gebiet E wird die besondere Bauweise b₂ festgesetzt. Hier dürfen nur Doppelhäuser errichtet werden. Ausnahmsweise wird auch eine Hausgruppe in der Art der offenen Bauweise zugelassen, wobei die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

1.2.4 Baugrundstücke (§ 9, Abs. 1, Nr. 1c BBauG)

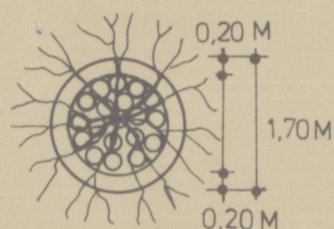
Die Baugrundstücke dürfen nicht kleiner als 250 m² sein.

1.3 Pflanzgebot (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BBauG)

1.3.1 Auf jedem Grundstück ist wenigstens 1 Baum pro 250 m² Baugrundstücksfläche straßenseitig zu pflanzen. Die Mindestgröße des Baumes bei der Pflanzung muß 16 - 18 cm Stammumfang betragen

1.3.2 Die im Plan besonders gekennzeichnete Fläche in den Gebieten A-D ist mit einer freiwachsenden Hecke aus wenigstens 1,50 m hohen Sträuchern und Büschen zu bepflanzen.

1.3.3 Die Ausbildung der Baumscheiben im Bereich der Straße A 3 - B - B₁ - B₂ - A 6 erfolgt gemäß folgender Skizze:



BETONRING AUSSEN Ø 1,70 M
OK. 0,25 M ÜBER
OK. STRASSE
PFLANZUNG BODENDECKER
BAUM GEM. ZIFF 1.3.1

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9, Abs. 2 BBauG, § 111 LBO)

2.1 Höhenangaben

2.1.1 Für Sockel- und Traufhöhen gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

2.2.1.1 Die Sockelhöhe beträgt maximal 70 cm. Sie wird gemessen zwischen der Oberkante des umgebenden natürlichen Geländes an der Bergseite des Gebäudes und der Oberkante Kellerdecke.

Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Sockelhöhe an keiner Seite des Gebäudes mehr als 80 cm über dem umgebenden Gelände betragen darf. Ausgenommen hiervon sind Garagenabfahrten und Kellereingänge.

Baukörper, deren Langseite parallel zur Falllinie des Geländes steht und länger als 15 m sind, sind ggf. in der Höhe zu staffeln, damit sie sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen.

2.1.1.2 Die Traufhöhe beträgt:

- bei eingeschossigen Gebäuden 3,90 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,60 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden 9,30 m.

Sie wird ab natürlichem umgebenden Geländeniveau und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand gemessen.

2.2 Dächer

2.2.1 Dacheinschnitte mit einer Gesamtbreite von nicht mehr als einer halben Hausbreite, bezogen auf jede Hausseite sind zugelassen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Haustrennwänden bzw. Giebeln haben.

2.2.2 Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 m² sein.

2.2.3 Dachgauben sind nicht zugelassen.

2.3 Mauern

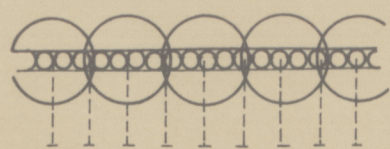
Mauern als Sichtblenden sind bis zu 1,80 m Höhe zulässig; sie müssen an das Gebäude angefügt sein und dürfen nur eine Länge von 5 m aufweisen.

2.4 Unbebaute Flächen

bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

2.5 Stellplätze

Offene Stellplätze sind der Skizze entsprechend auszubilden.



○○○ BODENDECKENDE PFLANZEN
○ BÄUME GEM. ZIFF. 1.3.1

2.6 Sichtflächen

Die eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.

3. Hinweis

3.1 Die Richtlinien für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze und Garagen entsprechend Garagenerlaß des Innenministeriums sind zu beachten.

3.2 Bei Luftverunreinigungen durch unsachgemäß installierte oder emissionsstarke Heizanlagen kann ein nachträglicher Umbau gewerbe- oder baurechtlich gefordert werden.

3.3 Da planerisch keine Schutzmaßnahmen gegen Lärm des Flugbetriebes des Flugplatzes Brämgarten vorgesehen werden können, wird empfohlen, bei der Durchführung der Hochbauten für einen entsprechenden Schallschutz zu sorgen.

3.4 Bei Gebäuden mit mehr als 2 WE ist zur Genehmigung des Baugesuchs ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.5 Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG) längs der Landesstraße wird nicht auf die Nutzung (GFZ + GRZ) angerechnet.

3.6 Vor Abschluß der Bebauung des Plangebietes ist das im Ortskern Tiengen bestehende Kanalnetz, soweit notwendig, zu sanieren. Die weiterführenden Kanäle sind in ihrer Dimension und Tiefenlage zum Teil nicht ausreichend.

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Brutto- bauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet	3,93					
	Landwirtschaft, Forst, Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche	3,93					
	Äußere Verkehrserschließung	0,35					L 187
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen						
1.3	Bruttobauland	3,58	100%				
	Innere Verkehrserschließung	0,67	19%				
	Örtliches Grün	0,10	3%				
	Hausgärten	0,24	6%				
1.4	Bauland	2,57	72%				
	Gemeinbedarf Sondergebiete					*	
1.5	Nettobauland	2,57	72%				
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
1.6	Nettowoohnbauland	2,57	72%				

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche		überbaubare Fläche	Bruttogeschossfläche			GRZ	GFZ
			Wohnbau	sonst. Nutzung		insgesamt	Wohnbau	sonst. Nutzg.		
2.11	Gemein- bedarf									
2.12	SO									
2.1	Summe1									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	WA									
2.26	WR	25.700	9.810	-	9.810	15.070	15.070	-	0,38	0,59
2.2	Summe2									
2	Summe 1+2									

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	ca. 389	3.5	Private Stellplätze	167
3.2	Wohnheiten (WE)	111	3.6	Öffentliche Parkstände	44
3.3	Einwohner je WE	3,5			
3.4	Bruttogeschossfläche je WE	120			

in der Genehmigung des Regierungspräsidiums vom 5.5.1976

Das Wasserwirtschaftsamt Freiburg hat in seiner Stellungnahme vom 14.4.1976 dem Bebauungsplan unter den folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist über die Ortskanalisation des Stadtteils Tiengen und den Verbandssammler des Zweckverbandes Breisgauer Bucht in die mechanisch-biologische Behelfskläranlage Waltershofen abzuleiten und dort zu reinigen. Einzelbaugenehmigungen dürfen erst erteilt werden, wenn sichergestellt ist, daß bis zur Bezugsfertigkeit dieser Gebäude die vorgenannte Voraussetzung erfüllt ist.
2. Für eine einwandfreie Regenwasserbeseitigung ist entsprechend der Planung des Tiefbauamtes der Stadt Freiburg vom 23.2.1976 die notwendige Fläche für den Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens im Stadtteil Opfingen "Grafenacker" freizuhalten und die Freihaltung so zu sichern, daß dieses Rückhaltebecken bei Bedarf schnellstmöglich gebaut werden kann. Der Nachweis dieser Sicherung ist der Genehmigungsbehörde gegenüber zu erbringen. Sobald sich die Notwendigkeit für den Bau dieses Rückhaltebeckens ergibt, ist es binnen eines Jahres zu erstellen.