

Fertigung: 2

Anlage: 3

Blatt: 1 - 9

Schriftliche Festsetzungen**zum Bebauungsplan "Rieslehof - Gutach"****der Stadt Titisee-Neustadt (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)****Fassung zur Offenlage****PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****§ 9 BauGB****1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

- 1.2.1 Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 - 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- 1.2.2 Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt mit

- II Vollgeschosse zulässig:
 - Einzelhaus : max. 2 Wohnungen
 - Doppelhaushälfte : max. 2 Wohnungen
- III Vollgeschosse zulässig:
 - Einzelhaus : max. 3 Wohnungen
 - Doppelhaushälfte : max. 3 Wohnungen
 - Hausgruppe, je Einheit : max. 3 Wohnungen

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

3.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl

Gemäß den Eintragungen im Plan werden festgesetzt:

- im WA¹⁻³, WA⁵⁻⁶ und MI die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- im WA^{4.1} und WA^{4.2} die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- die Grundflächenzahl (GRZ)

3.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 3.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird im WA gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in der Mitte des geplanten Baukörpers.
- 3.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird im WA bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße – gemessen in der Mitte des geplanten Baukörpers – gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.
- 3.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.
- 3.2.4 Für Garagen und bauliche Nebenanlagen wird die max. zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) mit 2,80 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in der Mitte des geplanten Baukörpers.
- 3.2.5 Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen im Mischgebiet – MI – werden gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. Für das denkmalgeschützte Gebäude gelten die Bestandshöhen als Maximalwerte. Dabei sind geringfügige Erhöhungen aus technischen Gründen (z.B. Konstruktionshöhen) in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, möglich. Für das zusätzliche Baufeld (geplantes Leibgeding) werden die Maximalwerte gemäß Eintrag im Plan auf NN bezogen.

4 Bauweise

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

- 4.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
 - E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzelhäuser zulässig
 - ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - DH - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.

6 Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch im WA¹ und WA² nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze, wenn es sich um Gebäude (Schuppen, Garagen etc.) handelt. Davon abweichend sind Nebenanlagen (Ställe) für Kleintierhaltung generell nicht zulässig.

- 6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind im WA innerhalb der Baugrenzen und in einem Bereich von 3 – 15 m (Lage Baukörper) zur Erschließungsstraße – maximal jedoch bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze – zulässig.

Stellplätze können auch direkt an der Straße errichtet werden.

Im MI ist die Lage und Orientierung von Garagen und Carports mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 – Denkmalpflege, abzustimmen.

8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 8.1 Der Gewässerrandstreifen längs der Gutach ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung, Aufschüttungen, Nebenanlagen etc. freizuhalten (Ausnahme: vorhandene Wege). Maßnahmen im Bereich der Gewässerrandstreifen sind mit der Unteren Wasserrechtsbehörde abzustimmen.

- 8.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten (ausgenommen Hochstämme).

9 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind i.d.R. Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr vorgesehen. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

10 Versorgungsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden privaten Bauflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung zu dulden.

11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 11.1 Die ausgewiesenen privaten Grünflächen am östlichen Rand des Planungsgebietes dienen der äußeren Eingrünung des Gebietes (Grünfläche 1).
- 11.2 Die ausgewiesenen privaten Grünflächen und Biotopflächen im Süden längs der Gutach dienen dem Schutz des Ufers (Gewässerrandstreifen) einschließlich der Anpflanzungen und sind gemäß den festgelegten Maßnahmen bzw. den Aussagen des Grünordnungsplanes zu unterhalten. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen dienen der Erschließung. Darüber hinaus sind unversiegelte Wege zulässig.

12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Planungsgebietes sind im Süden im Bereich der Böschung zur Gutach und in der Gutachniederung "Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen" durchzuführen.

- 12.1 Der südlich an die geplanten Baugrundstücke angrenzende Magerrasenbestand (nach § 24a NatschG geschütztes Biotop – Magerrasen bodensaurer Standorte) und Magerwiesenbestand ist als offene Wiesenfläche zu erhalten. Um die Artenvielfalt zu erhöhen, ist eine extensive Pflege erforderlich. Die Fläche wird 1 mal jährlich gemäht, der Schnitt soll Anfang bis Mitte Juli erfolgen (Fläche 2). Die jährliche Mahd ist langfristig sicherzustellen.
- 12.2 Auf dem südlichen Abschnitt der Ausgleichsfläche sollen die vorhandenen Ufergehölzabschnitte und Gebüschgruppen (nach § 24a NatschG geschütztes Biotop – gewässerbegleitender Auwaldstreifen) erhalten bleiben und gepflegt werden. Auf Neupflanzungen in diesem Abschnitt über den derzeitigen Bestand hinaus ist zu verzichten. Pflegeziel ist ein strukturierter gewässerbegleitender Auwaldstreifen. Die Gehölzpflege an der Gutach ist vor der Umsetzung mit einer ökologischen Fachkraft abzustimmen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. (Fläche 5).
- 12.3 Im mittleren Bereich der Böschung zur Gutachniederung befindet sich der einzige erhaltenswerte Gehölzbestand. Die vorhandenen Bäume und Sträucher (Birke, Lärche, Kiefer, Fichte) sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Ausfall Ersatzpflanzung, keine zusätzlichen Neuanlagen (Grünfläche 3).

- 12.4 Sukzessives Entfernen der vorhandenen Fichten und Ersatz durch standortgerechte Baumarten wie Esche oder Schwarzerle (Grünfläche 4).

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen für Leitungsrechte dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder mit baulichen Anlagen überbaut werden.

- 13.1 Gemäß Eintrag im Plan werden im Süden des Planungsgebietes Teilflächen des Flst.Nr. 54 und 54/1 (private Grünfläche) mit einem Leitungsrecht (lr2) zugunsten der Erschließungsträger für Kanalisation, Wasserversorgung (Stadt Titisee-Neustadt), Strom (Kraftwerk Laufenburg), Gasversorgung (Badenova) und Telekommunikationsleitungen (Telekom, Kabel Baden-Württemberg) belastet.

- 13.2 Gemäß Eintrag im Plan werden im Süden des Planungsgebietes Teilflächen des Flst.Nr. 54 und 54/1 (vorhandener Weg) mit einem Gehrecht (gr1) zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht (lr1) zugunsten der Erschließungsträger für Kanalisation, Wasserversorgung (Stadt Titisee-Neustadt), Strom (Kraftwerk Laufenburg), Gasversorgung (FEW, Badenova) und Telekommunikationsleitungen (Telekom, Kabel Baden-Württemberg) belastet.

Darüber hinaus werden Teilflächen des Flst.Nr. 54 und 54/1 (vorhandener Weg) mit einem Nutzungsrecht (Fahrrecht fr1) zugunsten von Flst.Nr 46/15 bzw. der Anlieger belastet. Die Gültigkeit dieses Nutzungsrechtes (Wege-recht) ist beschränkt auf landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Außerdem wird eine Teilfläche von Flst.Nr. 54 (vorhandener Weg) mit einem Fahrrecht (fr2) zugunsten des örtlichen Baufeldes im MI belastet. Dieses Fahrrecht gilt nur zwischen Baufeld und Rieslehofweg.

- 13.3 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Flst.Nrn. 54 und 54/1 mit einem Leitungsrecht (lr3) zugunsten der Erschließungsträger für Kanalisation (Stadt Titisee-Neustadt) belastet. Das Leitungsrecht dient der planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Schmutzwasser- und Regenwasserkanals.

14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 14.1 Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß der Eintragungen im Bebauungsplan/Grünordnungsplan 2 Einzelbäume anzupflanzen. Die Baumarten sind der Artenliste 1 zu entnehmen. Aufgrund von Grundstückszufahrten, Leitungen etc. erforderliche Abweichungen bezüglich des Standortes sind zulässig.

Im Zuge der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben, d.h. wenn die Lage von Gebäuden, Garage, Zufahrten etc. genau festliegt, könnten eventuell Einzelbäume im Bereich des Gehwegs gepflanzt werden.

- 14.2 Um eine landschaftstypische Ortseinbindung zu den Wiesenflächen am östlichen Gebietsrand zu gewährleisten, sind auf den "privaten Grünflächen" zur freien Landschaft hin Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern entsprechend der Artenliste 1 durchzuführen. Es wird ein 2 bis 3-reihiger Pflanzverband empfohlen (Grünfläche 1).
- 14.3 Auf den privaten Baugrundstücken im Süden, oberhalb der Böschung zur Gutach sollen ebenfalls Straucharten den Übergang zu der angrenzenden Gewässerniederung bilden (Arten entsprechend der Artenliste 1). Der angrenzende Magerwiesenbestand ist ebenso wie der Magerrasenbestand (nach § 24a NatSchG geschütztes Biotop - Magerrasen bodensauerer Standorte) als offene Wiesenfläche zu erhalten.
- 14.4 In den Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum aus den Artenlisten anzupflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar.
- Längs der Erschließungsstraße sind Einfriedungen mit Sträuchern und Gebüschern entsprechend der Artenlisten anzupflanzen.
- Die in den Artenlisten 1 und 2 genannten Gehölze können im Bereich der privaten Grundstücke verwendet werden.
- 15 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die im Grünordnungsplan – "Maßnahmenplan" eingetragenen, vorhandenen Gehölzgruppen und Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- 16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Mauern, Fundamente oder Böschungen erforderlich, so können diese in einem Geländestreifen bis zu 0,50 m Breite auf den angrenzenden privaten Grundstücken angelegt werden. Darüber hinaus werden Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.
- 17 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a - 135c BauGB)
- Die zur ökologische Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 12, 14 und 15 sind den zu erwartenden Eingriffen, die im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke und der Anlage der Erschließungsflächen entstehen, zuzuordnen.
- Die Aufteilung zwischen Erschließungsanlagen und Bauflächen erfolgt im Verhältnis entsprechend dem Versiegelungsgrad.
- Verkehrsflächen: ca. 0,36 ha x 1,0 (100% versiegelt) = 0,36 ha = 41,4 %
Bauflächen: ca. 1,36 ha x 0,375 (GRZ - Durchschnitt) = 0,51 ha = 58,6 %

18 Artenliste 1

Baumarten:

Fraxinus excelsior	- Esche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Fagus sylvatica	- Buche
Tilia cordata	- Winterlinde
Betula pendula	- Birke
Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn

Straucharten:

Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosus	- Traubenholunder
Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen

Obstbäume:

Apfel:

Bohnapfel
Danziger Kantapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Jakob Lebel
Landsberger Renette
Maunzenapfel
Sonnenwirtsapfel
Winterrambour

Birne:

Gute Graue
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschge:

Wangenheims Frühzwetschge

Artenliste 2

Bäume:

Acer ssp.	- Ahorn-Arten
Fraxinus ssp.	- Eschen-Arten
Malus ssp.	- Zieräpfel
Prunus ssp.	- Zierkirschen

Sträucher:

Berberis ssp.	- Berberitzen Arten
Deutzia ssp.	- Deutien-Arten
Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Syringia vulgaris	- Flieder
Forsythia intermedia	- Forsythie
Potentilla ssp.	- Fünffingerstrauch-Arten
Genista ssp.	- Ginster-Arten
Laburnum ssp.	- Goldregen-Arten
Lonicera ledebourii	- Heckenkirsche
Philadelphus ssp.	- Falscher-Jasmin-Arten
Ribes ssp.	- (Zier-)Johannisbeer-Arten
Hypericum ssp.	- Johanniskraut-Arten
Viburnum ssp.	- Schneeball-Arten
Buddleia davidii	- Sommerflieder
Spiraea ssp.	- Spierstrauch-Arten
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Weigelia ssp.	- Weigeli-Arten
Rosa ssp.	- Wildrosen-Arten

Heckenpflanzen/Schnittverträgliche Sträucher:

Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartiegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen

Kletter- und Schlingpflanzen:

Celastrus orbiculatus
 Wisteria sinensis
 Hedera helix
 Lonicera ssp.
 Hydrangea petiolaris
 Polygonum aubertii
 Aristolochia macrophylla
 Actinidia arguta
 Clematis ssp.
 Parthenocissus ssp.

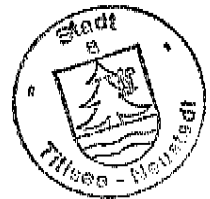
- Baumwürger
 - Blauregen
 - Efeu
 - Geißblatt-Arten
 - Kletterhortensie
 - Knöterich
 - Pfeifenwinde
 - Strahlengriffel
 - Waldrebe-Arten
 - Wilder-Wein-Arten

Freiburg, den 13.05.2004
 geändert 21.02.2005
 geändert 05.04.2005
 geändert 05.07.2005

05.07.2005
 Titisee-Neustadt, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



[Handwritten signature]

.....
 Planer

[Handwritten signature]

.....
 Bürgermeister

122Pla07.doc