

TEXTTEIL

Der Bebauungsplan wurde gemäß BBauG i.d.F.v.18. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979, der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965, der Baunutzungsverordnung i.d.F.v.15.9.1977 und der Landesbauordnung i.d.F.v.20.6.1972, zuletzt geändert am 12.2.1980, sowie gemäß StBauFG i.d.F.v.10.8.1976, zuletzt geändert wie BBauG, ausgearbeitet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO):

a) Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO)

Ausnahmen gemäß Abs.3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO)

b) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs.5 und 6 sind allgemein zulässig, die in § 6 Abs.2 Ziff.1 - 5 aufgeführten Nutzungen, Nutzungen nach Ziff. 6 und 7 sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs.3 sind nicht zugelassen im östlichen Mischgebiet.

c) Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

SchloßBareal mit Nebengebäuden.

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

1.13 Zahl der Vollgeschosse (vgl. Einschriebe im zeichnerischen Teil).

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG und § 22 BauNVO):

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG):

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 i.Verb.m. § 14 BauNVO):

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dann unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 5 Abs.1 Nr.4 BBauG):

Garagen und Stellplätze sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen, die mit dem Zeichen EGa gekennzeichnet sind, sind nur erdüberdeckte Garagen zulässig.

1.6 Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG), sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie sind im zeichnerischen Teil durch entsprechende Planzeichen dargestellt.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a)

An den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind geeignete, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Die privaten Grünanlagen nördlich des Schlosses (Flst. 105) sind dem öffentlichen Fußgängerverkehr durch ein Gehrecht (Breite 2 m) zu erschließen. Das Gehrecht muß vom öffentlichen Fußweg im Westen, ausgehend von der Unterburgstraße bis zum öffentlichen Fußweg im Osten, ausgehend von der Karl-Krömer-Straße, gesichert werden.

Die mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichnete Fläche (gemeinschaftliche Zufahrt) ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die angrenzenden Baugrundstücke zu belasten.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)
- 2.1 Stadtgestaltungssatzung

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der "Allgemeinen Stadtgestaltungssatzung für die Stadt Mahlberg", als Satzung beschlossen am 25.11.1976, genehmigt am 2.9.1977, veröffentlicht vom 1.3.1977 - 29.9.1977. Die Vorschriften dieser Satzung sind maßgebend.
- 2.2 Dachform und Dachneigung

Satteldach und Walmdach mit 40° - 60° Dachneigung bei Neubauten. Dächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm bei bestehenden Gebäuden sind weiterhin zugelassen.
- 2.3 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine Außenantenne eingerichtet werden.
- 2.4 Niederspannungsfreileitungen

sind nicht zulässig im Bereich südlich der Schlossbergstr. - Rathausplatz
- 2.5 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren können ausnahmsweise zugelassen werden unter folgenden Voraussetzungen:

Die Sonnenkollektoren müssen in die Dachfläche integriert werden und dürfen nicht aus der Dachfläche hervorspringen. Glänzende, glatte bzw. helle Farben bzw. Materialien sind nicht zulässig. Die Sonnenkollektoren müssen in Farbe und Gliederung den gebrannten Dachziegeln angepaßt werden. Die Fläche der Sonnenkollektoren darf ein Sechstel der Gesamtdachfläche nicht übersteigen.

- 2.6 Einfriedigungen

Die Baugrundstücke entlang der Schloßbergstraße dürfen an der Straßenseite nicht eingefriedigt werden.
3. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BBauG)
- 3.1 Gebäude, die zu beseitigen sind (§ 10 StBauFG), sind im zeichnerischen Teil durch Planzeichen gekennzeichnet.
- 3.2 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (§ 5 StBauFG)

Der Geltungsbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, beschlossen am 15.8.1977 durch die Stadt Mahlberg und am 12.10.1977 vom Regierungspräsidium genehmigt.

Der Satzungsbeschluß wurde vom 25.10. - 1.11.1977 öffentlich ausgelegt. Auf die sich hieraus ergebenden Wirkungen wird hingewiesen.
- 3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG), allgemeine Kulturdenkmale (§ 2 DSchG) und ensemblesbildende Objekte, die vom Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, dem Denkmalsbuch entnommen bzw. bei einer Besichtigung festgelegt wurden.

Auf die Schutzbestimmungen des DSchG wird hingewiesen.
4. HINWEISE
- 4.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind örtlich aufgenommen und beziehen sich auf das neue Höhensystem.

Geplante Höhen sind eingeklammert.
- 4.2 Als Planungsgrundlage diente eine auf den Maßstab 1 : 500 vergrößerte Flurkarte mit dem Originalmaßstab 1 : 1500.
- 4.3 Bestandteil dieses Planes ist ein Gestaltungsplan im Maßstab 1 : 200.