

**Bebauungsplan**

**Pfaffenteilung**

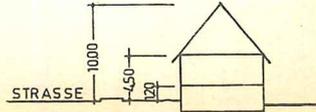
**Inkrafttreten:  
21. März 1979**

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSEZAHL	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	

 NUR EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
I GESCHOSSIG, ZULÄSSIG IST  
EIN ANRECHENBARES SOCKELGESCHOSS  
ODER DACHGESCHOSS



 TEILBEREICH GENEHMIGT AM .....

**GENEHMIGT**  
MIT VERFÜGUNG

vom 24. MARZ 1979



Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE JHRINGEN  
HAT IN EINER SITZUNG VOM 27.6.1977...  
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
BESCHLOSSEN § 2 Abs. 1 BBauG.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES HAT ÜBER DIE DAUER  
EINES MONATS VOM 8.9.1978... BIS EINSCHLIESSLICH 8.10.1978.....  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN  
SIND AM 23.8.1978... BEKANTGEMACHT WORDEN § 2 Abs. 6 BBauG.

DER GEMEINDERAT HAT NACH § 10 BBauG. DIESEN  
BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 BBauG. MIT  
VERFÜGUNG DES LANDRATSAMTES BREISGAU-  
HOCHSCHWARZWALD VOM ..... GENEHMIGT WORDEN

DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT  
UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH  
§ 12 BBauG. SIND AM ..... ORTSÜBLICH  
BEKANTGEMACHT WORDEN.

BÜRGERMEISTER:

*Wöber*

*Restl. Teilbereich*  
**GENEHMIGT**  
MIT VERFÜGUNG

vom 24. MARZ 1980



Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

**GEMEINDE JHRINGEN**  
**ORTSTEIL WASENWEILER**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**  
**PFAFFENTEILUNG**  
**MSTB. 1 : 1000**

**BREISACH AM RHEIN**  
**STADTBAUAMT:**

*Wöber*

**30. 11. 1977**

i.d.Fv. 13. 6. 1978

i.d.Fv. 7. 3. 1979

*Wöber*

# ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### WOHNBAUFLÄCHEN

-  DORFGEBIET
-  SONDERGEBIET

#### BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

-  KINDERGARTEN
-  SPIELPLATZ
-  NEUE GRÜNDSTÜCKSGRENZEN
-  BAUGRENZE
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  FIRSTRICHTUNG

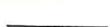
#### VERKEHRSFLÄCHEN

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
-  ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
-  ÖFFENTLICHER GEHWEG
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

#### BEGRENZUNGSLINIE FÜR STRASSEN UND SONSTIGE VERKEHRSFLÄCHEN

-  ZUFAHRTSVERBOT

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  GARAGENEINFAHRT
-  VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  LÄRMSCHUTZBLENDE METALLZAUN
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  SICHTDREIECK

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNG

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESAMTBAUFLÄCHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GEWÖLDBAUFLÄCHE
BAUMASSENAHL	BAUFLÄCHE

DACHNEIGUNG

-  NUR EINZEL U. DOPPELHAUS
-  I ZAHL DER VOLLGESAMTBAUFLÄCHE 1 GESCHOSSIG, ZULÄSSTIGE ANRECHENBARES ODER DACHGESCHOSS

-  TEILBEREICH GENEHMIGUNG

DER GEMEINDERAT DER GEMEINSCHAFT HOCHSCHWARZWALD VOM 23.8.1978 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN § 2 Abs. 1 BBauG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES EINES MONATS VOM 8.9.1978 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT SIND AM 23.8.1978 BEKANNTGEWACHT WORDEN.

DER GEMEINDERAT HAT NACH BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NUN VERFÜGBAR IN DER VERFÜGBAR DES LANDRATSAMTES HOCHSCHWARZWALD VOM .....

DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN VERFÜGBARKEIT § 12 BBauG. SIND AM ..... BEKANNTGEWACHT WORDEN.

BÜRGERMEISTER:

*Wöber*

# GEMEINDORTEIL

# TEILBEBAUUNGSPLAN PFAFFENTE M. STB. 1:

BREISACH AM RHODANER  
STADTBAUAMT:

*Wöber*

**ZEICHNE**

**FESTSETZUNG**

**ART UND MASS**

**WOHNBÄUFLÄCHE**

MD	DORFC
SO	SONDE

**BAULICHE ANLAGE FÜR DEN GEMEIN**

KINDE

SPIEL

NEUE

BAUGF

ABGR

GREN DES I

FIRST

**VERKEHRSLÄC**

STRA

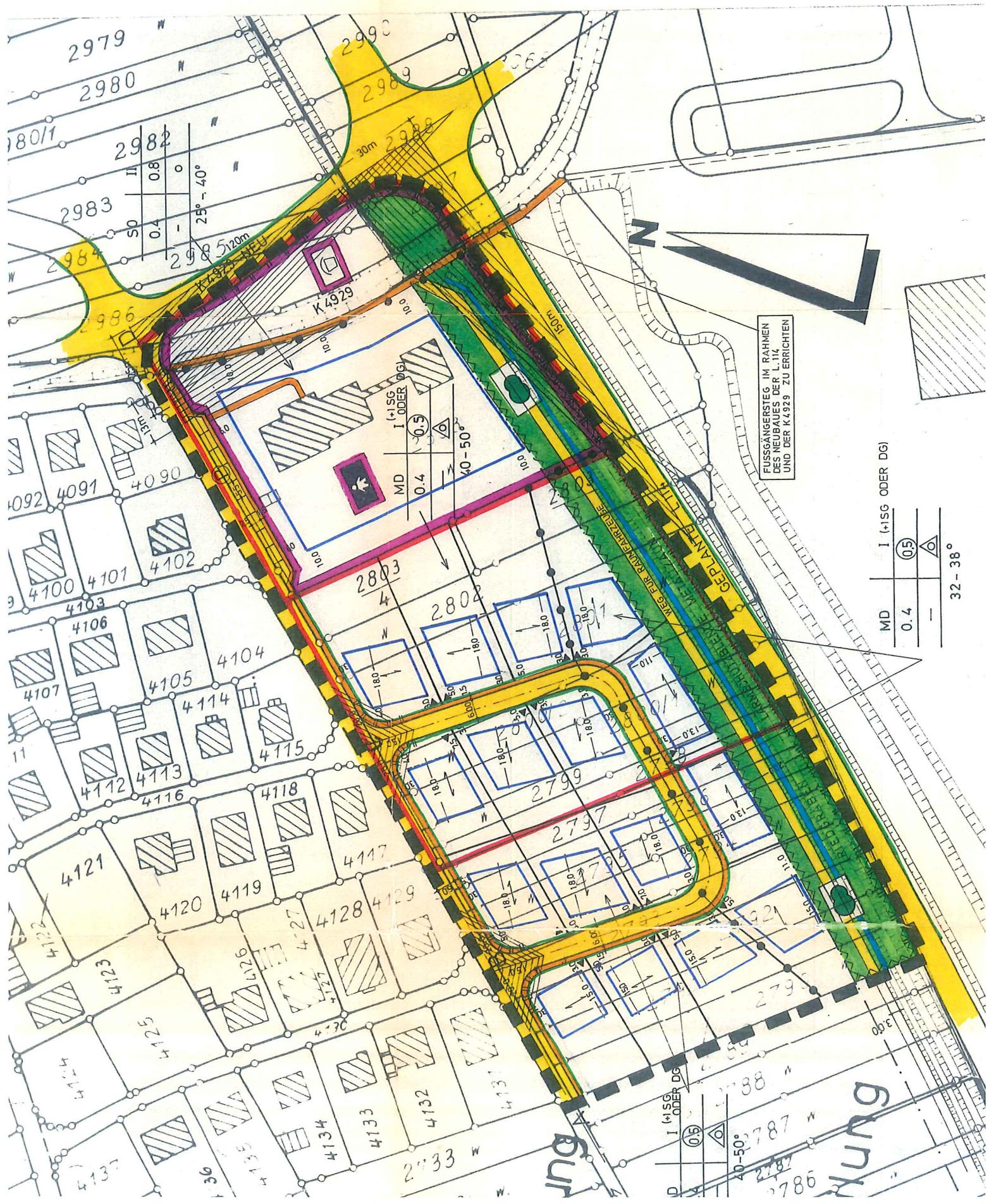
ÖFFE

ÖFFE

STRA

**BEGRENZUNGS- SONSTIGE VERE**

ZUFU



FUSSGÄNGERSTEG IM RAHMEN DES NEUBAUES DER L 114 UND DER K 4929 ZU ERRICHTEN

MD	I (+1SG ODER DG)
0.4	(0.5)
32 - 38°	

Bebauungsverschriften zum Teilbebauungsplan "Pfaffenteilung" im Ortsteil  
Lasenteiler

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 - 3 BBauG)

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

1.2 Ausnahmen:

Gemäß § 5 Ziffer 10 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig

1.3 Zahl der Vollgeschosse : 1

Zusätzlich ist ein anrechenbares UG oder DG zulässig.

1.4 Grundflächenzahl : 0,4

1.5 Geschoßflächenzahl : 0,5

1.6 Bauweise:

Offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.) Nebenanlagen

Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.) Festsetzungen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Innerhalb von Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über Straßenkante gestattet.

3.3 Für die Firstrichtung der Gebäude ist die Eintragung im Bebauungsplan maßgebend.

4.) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßbodenhöhe darf max. 1,20 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Die Grundstückszufahrten sind durch Einfahrtspfeile gekennzeichnet.

Das Baugrundstück ist vom Bauherrn unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes - spätestens zur Schlußabnahme - mit grundwasserverträglichem Erdmaterial auf die Höhe der Gehweghinterkante aufzufüllen. Dabei ist eine Angleichung an das fertig aufgefüllte Gelände der Nachbargrundstücke bzw. die zukünftige Geländeoberfläche der noch aufzufüllenden Nachbargrundstücke vorzunehmen.

B) Feuerordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen (§ 111 LF)

1.) Wohngebäude

- 1.1 Satteldach von 32 bis 38 Grad, 40 bis 50 Grad und 25 bis 40 Grad Dachneigung. (siehe Planeintrag)
- 1.2 Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig.
- 1.3 Die Dachneigung und Dachgesimsausbildung bei Doppelhäusern muß gleich sein.
- 1.4 Baukörperhöhen (auf Fertighöhe Erschließungsstraße bezogen) I-geschossig, Traufe max. 4,50 m First max. 10,00
- 1.5 Zur Dachdeckung sind dunkle, engobierte Bedachungsmaterialien zu verwenden.
- 1.6 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

2.) Garagen

*5. Änderung vom 17.7.73*

- 2.1 Flachdach oder Satteldach, Neigung 0 - 25 Grad
- 2.2 Max. Traufhöhe 2,50 m
- 2.3 Garagen sollen, soweit im Bebauungsplan eingezeichnet, die vorgesehene Stellung erhalten. Diese ist durch Einfahrtspfeile gekennzeichnet.
- 2.4 Garagen, oder an deren Stelle Stellplätze, sind auf den hierfür vorgesehenen Flächen, auf den überbaubaren Flächen oder innerhalb der Zone zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und hinterer Baugrenze zu errichten. Dabei ist mit den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Eine andere Stellung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die in § 69 Abs. 6 - 9 aufgeführten Belange erfüllt sind.
- 2.5 Keller- und Tiefgaragen sind zulässig, sofern sie den §§ 12 und 21a, Absatz 5 der BauNVO entsprechen.

3.) Einfriedigungen

Als Einfriedigung entlang der öffentlichen Straßen und zwischen den Grundstücken sind nur Stellplatten oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig; Grünpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m sind gestattet.

#### 4.) Freigländerstellung

- 4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 4.2 Vorgärten, Bauwiche und Freiflächen sind mit Rasen oder anderer besserer Zierbepflanzung anzulegen und zu unterhalten, wobei hochstämmige Bäume und Sträucher in angemessener Größe zu verwenden sind.

#### 5.) Grundstücksentwässerung

- 5.1 Häusliche Abwässer sind unmittelbar in den Schutzwasserkanal abzuführen.
- 5.2 Die für die Hausentwässerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.
- 5.3 Das Regenwasser und evtl. anfallendes Drainagewasser ist zum Regenwasserkanal zuzuführen.

#### 6.) Schallschutz gem. DIN 18005

Im Zuge des Ausbaus der Ortsumgehung der L 114 ist entlang der Straßentrasse ein Damm mit einer Höhe von ca. 1,50 m und darauf eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,15 m zu errichten.

#### 7.) Behr- Fahr- und Leitungsrecht

Zur Reinigung und Unterhaltung des Kanalsystems ist im Teilentwässerungsplan eingezeichnet, ein Behr-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem Grundstückstreifen mit einer Breite von 2,00 m zu errichten.

#### 8.) Befreiung

Für die Erteilung von Befreiungen gelten § 31 BBodG und § 94 der LHO.

18. Jan. 1978

Ihringen a.K., den 07. März 1979

Bürgermeister

*Köpper*

18.01.1978

Breisach am Rhein, den 07.03.1979

Stadtbaumeister

*Wackes*

D.) Nachrichtliche Maßnahmen

I.) Straßenbauamt Freiburg

Entlang der geplanten L 114 (Umgehung Wasenweiler) ist, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur geplanten L 114 (Umgehung Wasenweiler), zur späteren K 4929 und zur vorhandenen K 4929 werden nicht gestattet.

II.) Wasserwirtschaftsamt Freiburg

- 1.) Die Erschließung soll entsprechend den Straßenbau- und Kanalisationsplänen für das Gebiet "Pfaffenteilung" vor der Bebauung durchgeführt werden, damit so die erforderlichen Höhen und Bezugspunkte für die Auffüllung des Geländes bzw. die Keller-sohlen- und Sockelhöhen der Gebäude gewonnen werden.
- 2.) Bei Gebäuden muß die Oberkante des Kellerfußbodens über dem höchsten bekannten Grundwasserstand zu liegen kommen.
- 3.) Wegen des hohen Grundwasserstandes ist die Höhenlage durch Schnitte zur Straße und zum Grundwasser im Bauantrag nachzuweisen.

III.) Badenwerk AG, Betriebsbüro Breisgau, Freiburg

- 1.) Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.
- 2.) Die Badenwerk AG erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungsverteilerschränken im Neubaugebiet auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauort der Kabelverteilerschränke werden von uns zu gegebener Zeit festgelegt.

Die Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Baugebiet wird im Auftrag der Gemeinde vom Badenwerk eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt.

Ihringen a.K., den 18.01.1978  
07.03.1979

Breisach am Rhein, den 18.01.1978  
07.03.1979

Bürgermeister

Stadtbaumeister