

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

- WA Allgemeines Wohngebiet
GFZ Geschosflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- ED Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Radweg / Gehweg
landwirtschaftlicher Weg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:

- unterirdisch

Grünflächen:

- Private Grünfläche
Verkehrsräume

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen:

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Garagen
Mi Ga-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Lampenanordnungen
Abstandsgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum für Einfriedigungen

- Wasserrande
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Hauptflurstückung

- SD Satteldach
WD Walmdach
32°-38° Dachneigung

- Baugruben Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Bauweise Dachform Dachneigung

- Füllschema der Nutzungsschablonen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN des Bebauungsplanes

"AUF DER HÖCHTEN" Stadtbezirk Rietheln

vom 08.01.1993/06.09.1993

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GMO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 08.01.1993 den Bebauungsplan "Auf der Höchten", Stadtbezirk Rietheln, als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.01.1990 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung ist festgesetzt:

A) PLANRECHNISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Einschränkung Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Von dem allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schein- und Scheinverhältnisse sowie nicht störende Handwerkerbetriebe nicht zulässig sowie Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Von dem ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Fastenstellen nicht zulässig.

1.2. NEBENANLAGEN

gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

In Allgemeinen Wohngebieten dürfen innerhalb der Vorgartenflächen Nebenanlagen im Sinne der Baunutzungsverordnung, Stützmauern, Böschungsbefestigungen, Einfriedigungen, Sichtschutzelemente bis maximal 2,00 m Länge und 2,00 m Höhe, diese auch für Pergolen, soweit ein Mindestabstand von der Straßengrenze von 3,00 m eingehalten wird, nicht überhöhen. Die Höhe der Stützmauern und der Einfriedigungen ist durch die Baunutzungsverordnung festgelegt.

Für Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen unter Ziffer A) 1.3. Soweit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Vorgartenflächen Gartenhäuser errichtet werden, sind diese nur bis maximal 6,00 m Grundfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Vorgartenflächen sind auch nur Holzperlen und Sichtschutzelemente bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Schwellen, Abzweigungen, Einfriedigungen, Böschungsmauern und Stützmauern zulässig. Böschungs- und Stützmauern sind zu begrünen (zu bepflanzen).

Soweit in Ziffer A) 1.2. (Nebenanlagen) dieser Bauvorschriften nicht anders bestimmt ist, sind im gesamten Bauplatz Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zulässig. Garagen innerhalb der für diese im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind zusammenhängend zu erstellen und auf 2 Garagen beschränkt. Offene Stellplätze sind nur in Bereichen Grünbereichs mit offener Baugrenze zulässig und müssen in unmittelbarer Verbindung mit Zufahrten zu Garagen errichtet werden. Sie sind entsprechend der Ziffer B) 4.7 dieser Bauvorschriften zu gestalten.

Die zusätzlich in unmittelbarer Verbindung mit den im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten zu Garagen zulässigen Stellplätze sind auf zwei pro Grundstück beschränkt.

Die Stellplätze und die Zufahrten müssen die im Bebauungsplan festgelegten Abstände einhalten (keine versiegelte Flächen, siehe auch Ziffer B) 4.7). Zufahrten dürfen über eine Breite von 3,00 m nicht durch Rasenflächen in einer Mindestbreite von 0,50 m zu trennen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschosshöhe) ist jeweils die Herstellung der Gebäude maßgebend.

Bei den eingeschossigen Gebäuden kann ein zusätzliches Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 1 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodifikation erlaubt und die Anforderungen an Aufwinden gemäß § 36 und 38 LBO erfüllt werden können. Von den in den Nutzungsabteilungen angegebenen Höchstzulässigen Zahlen der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Daches unter Beachtung der §§ 24 und 28 LBO eine Ausnahme von der Festsetzung der Geschosshöhe erteilt werden, wenn die festgelegte Dachneigung und das Dach einhalten wird und die äußere Gestaltung des Gebäudes den eingeschossigen Fassadencharakter nicht beeinträchtigt.

2.2. Traufhöhe

gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

Die Traufhöhe, gemessen von überkante Ergoschob-Fußboden bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der überkante Giebsparnen, gemessen in der Gebäutecke, darf 3,00 m nicht überschreiten.

2.3. Sockelhöhe

gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Soweit im Bebauungsplan die Höhe überkante Ergoschob-Fußboden für die einzelnen Wohnbereiche festgelegt ist, darf diese nicht überschritten werden. Die Höhe überkante Ergoschob-Fußboden bis auf die Hinterkante des öffentlichen Verkehrsraums und gemessen in Gebäudeecke - höchstens 0,50 m - beträgt.

2.4. Stellung der Gebäude

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzte Flurstückung verbindlich festgesetzt.

2.5. Private Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

Entlang der nördlichen Planengrenze des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche festgesetzt, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 a) bis zu bepflanzen ist und deren Breite bei 10,00 m zu betragen soll. Diese private Grünfläche ist zweifach mit Obstbäumen aus heimischen, hochstämmigen Bäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzliste siehe Hinweise).

3. BAUWEISE

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser bestimmt.

4. PFLANZRECHTE UND ERHALTUNG VON BÄUMEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) + b) BauGB

Entlang der Höchtenstraße und auf dem Baugrundstück entlang der landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 10/17 ist einseitig eine geschlossene Baumreihe zu pflanzen, wobei der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen maximal 1,50 m betragen darf. Es sind gleiche Baum- 1. Ordnung gemäß Pflanzliste zu verwenden (Pflanzliste siehe Hinweise).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Standards für die Bepflanzungen einzuhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Im Einzelfall kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten bis zu 2,00 m entlang den Straßen- und Grenzlauf der Grundstücke abgewichen werden. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind 30 400 m Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum und mindestens 10 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzliste siehe Hinweise).

Auf dem Vögelplatz, für den im Bebauungsplan eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt ist, ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Hinweise).

5. LEITUNGSRECHTE

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der Leitungsrechte genehmigten Flächen ist eine Bewässerung oder eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Energieversorgungsunternehmen, der Telekom, der Oberpostdirektion Freiburg und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

6. VERKEHRSLÄSSENDE BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die im Bebauungsplan hierfür entsprechend festgesetzten Flächen dienen dem Anliegeverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich und werden entsprechend gestaltet und ausgestattet (Beläge, Verkehrsführung, Bepflanzung usw.).

7. VORGÄRTE

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und an den Felweg Flst. Nr. 10/17 angrenzen, müssen in ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von 1,50 m von der Straßengrenze an dieser Verkehrsfläche gemessen, in ihren Geländemerkmalen und in ihrer Gestaltung die Höhe der im Bebauungsplan vorgesehenen zusätzlich annehmbaren überbauten und entsprechend verbleibenden Flächen bis zu einer Straßengrenze von 1,50 m (gemessen an fertigen Bauteil) nicht überschreiten.

Soweit in diesen Bauvorschriften nicht anders bestimmt ist, der zeitweilige Teil des Baugrundstücks kann weitergehenden Festsetzungen enthalten und soweit erforderlich, ist die im Bebauungsplan besondere Zweckbestimmung entsprechenden Grundstücke als zu einer horizontalen Entfernung von 1,50 m an der Straßengrenze gemessen, in ihren Geländemerkmalen und in ihrer Gestaltung die Höhe der im Bebauungsplan vorgesehenen zusätzlich annehmbaren überbauten und entsprechend verbleibenden Flächen bis zu einer Straßengrenze von 1,50 m (gemessen an fertigen Bauteil) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

Stützmauern im öffentlichen Straßenraum sind grundsätzlich zu begrünen (zu bepflanzen).

BAUWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG DER GEBÄUDE

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Sicher sind als gleichrichtige Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Ausnahmsweise können Krüppeldächer zugelassen werden.

2. DACHNEIGUNG, DACHNEIGUNG, DACHNEIGUNG, SONNENKOLLEKTOREN

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachneigung ist in der Summe nur bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen überkante der vorgeschriebenen Grund- und der Dachneigung müssen mindestens vier Ziegelreihen durchzuführen. Die Höhe des Dachneigungsmaßes darf von überkante der Decke zwischen Ende und Dachgeschoß bis überkante Dachneigungsmaß 2,00 m nicht überschreiten. Die Höhen der Dachneigungsmaß dürfen 1,00 m (gemessen an fertigen Bauteil) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

Liegende Dachfenster dürfen eine maximale Breite von 1,00 m (Außenmaß) und eine maximale Höhe von 1,20 m (Außenmaß) nicht überschreiten und sind nur einseitig, nicht übereinander und nicht in Reihe zulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hortenpflichtige Maschendraht- oder Holzzaun bis zu maximal 0,50 m Höhe zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flurstück sind Einfriedigungen und lebende Hecken nur in Abstimmung mit den Energieversorgungsunternehmen, Telekom (Oberpostdirektion Freiburg) und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

An den straßenseitig zugewandten Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Einfriedigung im Bebauungsplan die Einfriedigungen (Hecken) höchstens 1,50 m von der Straßengrenze zurückzuführen. Die Flächen vor der Einfriedigung darf nicht mit Bäumen, Büschen, Sträuchern oder Stauden bepflanzt werden. Dies gilt auch für die Ostseite der Baugrundstücke westlich des Felweges Flst. Nr. 10/17.

Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen dürfen keine Einfriedigungen oder -reie oder -mäntle erhalten; sie müssen offenbleiben.

4. AUßERE GESTALTUNG

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

4.1. Fassaden der Hauptgebäude

Die Fassaden der Hauptgebäude müssen vertikal gegliedert werden. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade im mindestens 0,20 m hohen Abstand. Die Fassaden müssen in Form von größeren zusammenhängenden in gleichem Material ausgeführten Wandflächen hergestellt werden, die von Tür-, Fensterrahmen und anderen Materialien (keine Glasteile) unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfassaden zulässig. Letztere sind nur, wenn sie der Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der Wandflächen nicht überschreiten; jedoch sind Verkleidungen mit Alu- oder Kunststoffmaterialien zulässig. Die Summe aller Garagentoröffnungen in Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf nicht mehr als 40 % der supererhöhten Fassadenlänge einnehmen.

4.2. Fassadenfarben

Fassadenfarben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb, braun - ohne Leuchtkraft - zu wählen.

4.3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Satteldach entsprechend der im Flächennutzungsplan festgesetzten Dachneigung zulässig. Sofern Grundneigung der Garagen und überdachten Stellplätze vorgeschrieben ist, angedeutet wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziffer 1 LBO 1963 die zulässige Dachneigung. Bei überdachten Stellplätzen sind Kunststoff- oder Blechdeckungen nicht zulässig.

4.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Einrichtungen, die den Anschlag von Plakaten dienen, sind im gesamten Bauplatz unzulässig.

Werbeanlagen Privater sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgetrennten Fassaden der Gebäude und nur an den Straßen der Leistung zulässig. An jeder der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leuchtansage nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m, die Länge 2,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tür-, Tür-, Fensteröffnungen, durchgehenden, Fensterblenden, Stein- und Holzgehäusen, Putzflächen und Giebeln einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.

Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,40 m zulässig. Für kunststoffbeschichtete Ausleger können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die Benutzung von Werbeanlagen mit Leuchtdielen, Leuchtdielen und Blindschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

4.5. Sichtschutzelemente

Sichtschutzelemente und -anlagen sind in Terrassenbereichen nur in Form von Hecken, Holzläden (schräge Leitungen), Verputz- oder geschichteten Mauerwerk, Forstschutzelementen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m sind auch auf den Grundstücksflächen bis zu maximal 3,00 m Länge zulässig. Ausnahmsweise kann eine Länge 4,00 m betragen.

4.6. Böschungsmauern und -befestigungen

Böschungsmauern sind in verputzten Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern zugelassen werden. Böschungsmauern und -befestigungen sind zu bepflanzen.

4.7. Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten (siehe auch Ziffer A) 1.3)

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtlänge für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z. B. Klinkerplatten, Betonmischbeton, Basensteine und Pflastersteine sowie Platten mit breiten unversiegelten Fugen.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hausentwürfe dürfen nur bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zusammengeführt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt die Pflanzlinie zwischen den Grundstücksflächen zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen ihnen und der Grundstücksgrenze sowie entlang der Grundstücksgrenze von mindestens 0,50 m auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen.

Alle Grundstücke sind vor ihrer endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Rasenstreifen, zu versehen, um den öffentlichen Verkehrsraum hin zu versehen.

4.8. Mülltonnen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Müllbehälter- und -tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens drei Seiten durch eine Hecke, einen Strauch oder eine Pflanzlinie geschützt sind.

Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßengrenze zurückgesetzt werden.

5. HEIMTISSE

5.1. Hinweise des Landesdenkmalamtes

(Beschreibung des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes)

Das Landesdenkmal Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfindungen, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, unverzüglich zu benachrichtigen. Es sind die Landesdenkmal Baden-Württemberg, wenn Blätter, Münzen, alte Grenzsteine oder ähnliches von den vorgesehenen Baumaßnahmen betroffen sein könnten. Zweck der Benachrichtigung des Landesdenkmalamtes ist die Unterrichtung der Landesdenkmal Baden-Württemberg (Baurechtsamt) über die Befunde und die in Form einer Baustelle in Baustellenbuch der Stadt Villingen-Schwenningen zu übernehmen.

5.2. Hinweise der Polizeidirektion Villingen-Schwenningen

Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird darauf hingewiesen, daß sollte bei der Erschließung des Bauplatzes keine Trennung zwischen Fußgänger und Fahrer der Erschließung des Bauplatzes zulässig ist. Die Verkehrsregeln sind in der Regel des Verkehrs in der Anliegerstraße zu berücksichtigen, da in einem Verkehrsüberwachen Bereich des Parks nur auf den gekennzeichneten Flächen erlaubt ist. Eine solche Kennzeichnung kann z. B. durch unterschiedliche Pflanzung erfolgen.

Der Bauplanentwurf der Bauplatze wird empfohlen, bei den zukünftigen Baugruben im Rahmen des Bauplanentwerfes pro Bauwerk 1,1 Stellplätze zu fördern.

5.3. Hinweise für einen Bepflanzungsplan und für das Pflanzengut

Mit dem Baugesuch oder der Bauvorfrage ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzliste der vorgesehenen Bäume und Sträucher nach Art und Anzahl einzureichen.

BAUWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG DER GEBÄUDE

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Sicher sind als gleichrichtige Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Ausnahmsweise können Krüppeldächer zugelassen werden.

2. DACHNEIGUNG, DACHNEIGUNG, DACHNEIGUNG, SONNENKOLLEKTOREN

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachneigung ist in der Summe nur bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen überkante der vorgeschriebenen Grund- und der Dachneigung müssen mindestens vier Ziegelreihen durchzuführen. Die Höhe des Dachneigungsmaßes darf von überkante der Decke zwischen Ende und Dachgeschoß bis überkante Dachneigungsmaß 2,00 m nicht überschreiten. Die Höhen der Dachneigungsmaß dürfen 1,00 m (gemessen an fertigen Bauteil) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

3. EINFRIEDIGUNGEN

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hortenpflichtige Maschendraht- oder Holzzaun bis zu maximal 0,50 m Höhe zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flurstück sind Einfriedigungen und lebende Hecken nur in Abstimmung mit den Energieversorgungsunternehmen, Telekom (Oberpostdirektion Freiburg) und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

An den straßenseitig zugewandten Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Einfriedigung im Bebauungsplan die Einfriedigungen (Hecken) höchstens 1,50 m von der Straßengrenze zurückzuführen. Die Flächen vor der Einfriedigung darf nicht mit Bäumen, Büschen, Sträuchern oder Stauden bepflanzt werden. Dies gilt auch für die Ostseite der Baugrundstücke westlich des Felweges Flst. Nr. 10/17.

Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen dürfen keine Einfriedigungen oder -reie oder -mäntle erhalten; sie müssen offenbleiben.

4. AUßERE GESTALTUNG

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

4.1. Fassaden der Hauptgebäude

Die Fassaden der Hauptgebäude müssen vertikal gegliedert werden. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade im mindestens 0,20 m hohen Abstand. Die Fassaden müssen in Form von größeren zusammenhängenden in gleichem Material ausgeführten Wandflächen hergestellt werden, die von Tür-, Fensterrahmen und anderen Materialien (keine Glasteile) unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfassaden zulässig. Letztere sind nur, wenn sie der Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der Wandflächen nicht überschreiten; jedoch sind Verkleidungen mit Alu- oder Kunststoffmaterialien zulässig. Die Summe aller Garagentoröffnungen in Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf nicht mehr als 40 % der supererhöhten Fassadenlänge einnehmen.

4.2. Fassadenfarben

Fassadenfarben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb, braun - ohne Leuchtkraft - zu wählen.

4.3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Satteldach entsprechend der im Flächennutzungsplan festgesetzten Dachneigung zulässig. Sofern Grundneigung der Garagen und überdachten Stellplätze vorgeschrieben ist, angedeutet wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziffer 1 LBO 1963 die zulässige Dachneigung. Bei überdachten Stellplätzen sind Kunststoff- oder Blechdeckungen nicht zulässig.

4.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Einrichtungen, die den Anschlag von Plakaten dienen, sind im gesamten Bauplatz unzulässig.

Werbeanlagen Privater sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgetrennten Fassaden der Gebäude und nur an den Straßen der Leistung zulässig. An jeder der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leuchtansage nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m, die Länge 2,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tür-, Tür-, Fensteröffnungen, durchgehenden, Fensterblenden, Stein- und Holzgehäusen, Putzflächen und Giebeln einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.

Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,40 m zulässig. Für kunststoffbeschichtete Ausleger können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die Benutzung von Werbeanlagen mit Leuchtdielen, Leuchtdielen und Blindschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

4.5. Sichtschutzelemente

Sichtschutzelemente und -anlagen sind in Terrassenbereichen nur in Form von Hecken, Holzläden (schräge Leitungen), Verputz- oder geschichteten Mauerwerk, Forstschutzelementen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m sind auch auf den Grundstücksflächen bis zu maximal 3,00 m Länge zulässig. Ausnahmsweise kann eine Länge 4,00 m betragen.

4.6. Böschungsmauern und -befestigungen

Böschungsmauern sind in verputzten Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern zugelassen werden. Böschungsmauern und -befestigungen sind zu bepflanzen.

4.7. Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten (siehe auch Ziffer A) 1.3)

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtlänge für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z. B. Klinkerplatten, Betonmischbeton, Basensteine und Pflastersteine sowie Platten mit breiten unversiegelten Fugen.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hausentwürfe dürfen nur bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zusammengeführt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt die Pflanzlinie zwischen den Grundstücksflächen zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen ihnen und der Grundstücksgrenze sowie entlang der Grundstücksgrenze von mindestens 0,50 m auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen.

Alle Grundstücke sind vor ihrer endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Rasenstreifen, zu versehen, um den öffentlichen Verkehrsraum hin zu versehen.

4.8. Mülltonnen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen

gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Müllbehälter- und -tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens drei Seiten durch eine Hecke, einen Strauch oder eine Pflanzlinie geschützt sind.

Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßengrenze zurückgesetzt werden.

5. HEIMTISSE

5.1. Hinweise des Landesdenkmalamtes

(Beschreibung des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes)

Das Landesdenkmal Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfindungen, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, unverzüglich zu benachrichtigen. Es sind die Landesdenkmal Baden-Württemberg, wenn Blätter, Münzen,