



Bebauungsvorschriften
 zum Bebauungsplan "Sauerwasen-West" (N I /) vom 11. April 1979

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt ergänzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen
 1.) Art der baulichen Nutzung
 Das Baugelände wird als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugeländes gewahrt bleibt.

2.) Auf der Grundlage des § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgelegt, daß in den Gebäuden östlich und westlich der Siedhornstraße, westlich der Schliffkopfstraße zwischen Hälzleweg und Glasbachstraße, nördlich des Hälzlewegs sowie südlich der Glasbachstraße zwischen der Einmündung der Linachstraße und der Schliffkopfstraße Wohngebiete nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

3.) Nebenanlagen
 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedigungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern in den folgenden Sätzen nichts anderes ausgesagt ist. Sicht- und Schutzwände aus Holz, Betonpflastersteinen oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 2,00 m Höhe über dem fertig angelegten und jeweils max. 5,00 m Länge sind im Bereich der Hauptwohnseite der ein- und zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen von max. 5,00 m Länge zugelassen.

4.) Garagen und Stellplätze
 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuF in Verbindung mit § 12 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und Gemeinschaftsgaragen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind, es sei denn, sie werden innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 1.) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrswege, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, bis auf Höhe der vorderen Gebäudefläche als Rasenflächen (bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen) anzulegen. Ausnahmen hiervon bilden Zufahrten, Zugänge und Standorte für Abfallbehälter.

2.) Abfallbehälter
 Werden die bewehrten Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonpflastersteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter der Straßengrenzungslinie zurückgesetzt mit dichtwachsendem Buschwerk einpflanzt werden.

3.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 Zur Erhaltung des bestehenden Siedlungsbildes sind die seitens von An- und Erweiterungsbauten in dem gleichen Material zu halten wie die der Hauptgebäude. Garagen sind in ihrer Ausgestaltung ebenfalls den Hauptgebäuden anzupassen. Fertiggaragen müssen mindestens einen Anstrich erhalten. Als Dächer werden bei Garagen nur Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer zugelassen. Ausnahmeweise sind Pultdächer an der Nachbargrenze zulässig wenn der Nachbar zustimmt. Für die Dachform und Dachneigung der übrigen Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Abweichend hiervon sind einhöftige Dächer zulässig, wenn die Summe der beiden Traufwinkel zwischen 80° und 90° liegt. Bei An- und Erweiterungsbauten der Gebäude entlang der Nordseite der Glasbachstraße sind ausnahmeweise auch Pultdächer mit der Firstrichtung senkrecht zu der des Hauptgebäudes zugelassen. Die Dachneigung muß in diesem Fall wenigstens 35° betragen.

Zur Erhaltung des Siedlungscharakters darf das Verhältnis der Baumassen von An- und Erweiterungsbau u. dem bestehenden Gebäude 0,8 : 1 nicht überschreiten. Die Dachneigung der senkrecht zum vorhandenen Gebäude stehenden An- und Erweiterungsbauten muß mindestens 30° betragen und darf nicht größer sein als die Dachneigung des bestehenden Gebäudes. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, kann der Erdgeschußfußboden des Anbaus abgesenkt werden. Sofern die Geländeverhältnisse es zulassen, kann bei den An- und Erweiterungsbauten ein weiteres Vollgeschöß als Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl überschritten wird und der First des Anbaus nicht höher ist als der First des bestehenden Gebäudes.

Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind in Form von Gaupen und Giebelhäuschen zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengekommen nicht mehr als die Hälfte der Traufhöhe beträgt, die orthogonale Ansichtfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 5 Ziegelreihen liegen.

5.) Einfriedigungen
 Grundstücksanfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton, Waschbeton, steinmetzartig behandeltem Beton, Natursteinmauerwerk oder Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht zulässig.

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind als Holzröhre in Form von Schären- oder Gerbstangenröhren mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

6.) Antennen
 Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig. Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern gilt diese Bestimmung für jeweils eine Treppeneinheit.

7.) Werbeanlagen
 Im gesamten Baugelände, das als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, dürfen Werbeanlagen nur im eigenen Bereich des Erdgeschosses angebracht werden und eine Größe von 0,5 qm nicht überschreiten.

C Hinweise
 1.) Denkmalschutz
 Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 5.5.1971 (Gesetzblatt S. 209) wird festgesetzt, daß evtl. auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt -Aussenstelle Freiburg- unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.

2.) Wasserschutzgebiet
 Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III b der Kackquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.) Planvorlagen
 Zur Baustellen, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung			
WR	Reine Wohngebiete		
	Allgemeine Wohngebiete		
Maß der baulichen Nutzung			
II	Zahl der Vollgeschosse	zwingend	
GRZ	Grundflächenzahl		
GFZ	Geschößflächenzahl		
I-D	Vollgeschöß mit anzurechnendem Dachgeschöß		
Bauweise			
o	Offene Bauweise		
o	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig		
g	Geschlossene Bauweise		
b1	Nur Reihenhäuser zulässig		
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen		
	Baulinie		
	Baugrenze		
Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten			
Ga	Garagen		
GGo	Gemeinschaftsgaragen	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Verkehrsflächen			
	Gehweg		
	Fahrbahn		
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen			
	unverbindliche Vermerkung für Grundstücksgrenzen		
	Grünflächen		
	Firstrichtung		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
SD	Satteldach		
FD	Flachdach		
KISPI	Fläche für Gemeinschaftsanlage, Kinderspielplatz Privat		
	Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen		
	Mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen		
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		
W	Wasserschutzgebiet		

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.11.1966
 Vermessungsamt
 Villingen-Schwenningen, den 14. März 1979

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 14. März 1979
 Baurechtsamt
 Villingen-Schwenningen, den 15. März 1979

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLAß DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 25. JULI 1979 NR 13/24/0225/190 GENEHMIGT ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG AM 25.03.1979 RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN
 Baurechtsamt
 Villingen-Schwenningen, den 28. JULI 1979

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN PLANUNGSAMT

PLAN SAUERWASEN-WEST

Stat Nr	Maßstab	Entwurf von	geändert
N I / 79	1 : 500	EY. RI.	am von
den 14. März 1979	den 14. März 1979	gez am 13.4.78	20578 We
Amst.leiter	Dezernent	von EY. We.	70878 We
		gez am 14.4.78	40579 We
		von RI.	20779 We

Fertigung für

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
 1) SD
 a) Profilverlängerung bestehender Gebäude wie Hauptdach
 b) Anbauten 30-45°
 c) Neue Hauptgebäude 35-45°
 2) Einhöftiges Dach (s. Textteil B.3.)
 25. Juli 1979
 Regierungspräsidium Freiburg
 Freiburg i. Br., den 25. Juli 1979