

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Sauerwasen-West“

vom 11. April 1978

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*

Das Baugebiet 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 Baugebiets gewahrt bleibt.

2. Auf der Grundlage des § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgelegt, daß in den Gebäuden östlich und westlich der Spießhornstraße, westlich der Schliffkopfstraße zwischen Hölzleweg und Glasbachstraße, nördlich des Hölzlewegs sowie südlich der Glasbachstraße zwischen der Einmündung der Linachstraße und der Schliffkopfstraße Wohngebäude 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, Betonfiligransteinen oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Außengelände 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 BBauG in Verbindung mit § 12 Abs. 6 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 Gebäudeflucht als Rasenflächen (bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen) anzulegen. Ausnahmen hiervon bilden Zufahrten, Zugänge und Standorte für Abfallbehälter.

2. Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonsteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Erhaltung des bestehenden Siedlungsbildes sind die Außenseiten von An- und Erweiterungsbauten in dem gleichen Material zu halten wie die der Hauptgebäude. Garagen sind in ihrer Außengestaltung ebenfalls den Hauptgebäuden anzupassen. Fertiggaragen müssen mindestens einen Anstrich erhalten. Als Dächer werden bei Garagen nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Satteldächer zugelassen. Ausnahmsweise 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 einhüftige 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 ausnahmsweise 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 und 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 Erdgeschoßfußboden des Anbaus abgesenkt werden. Sofern die Geländeverhältnisse es zulassen, kann bei den An- und Erweiterungsbauten ein weiteres Vollgeschoß als Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und der First des Anbaus nicht höher ist als der First des bestehenden Gebäudes.

4. Dachaufbauten

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

5. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton, Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton, Natursteinsichtmauerwerk oder Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht zulässig.

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind als Holzzäune in Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen 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 Baugebiet, 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 06.05.1971 (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 heimatgeschichtlichen 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 Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3. *Planvorlagen*

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

Villingen-Schwenningen, den 14.03.1979

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Müller
Bürgermeister