

# **Bebauungsplan**

## **Nagel- Westengarten**

**Inkrafttreten:**

**24.06.1987**

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Nagel- Westengarten"

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete und Gebiete unterschiedlicher Nutzung gegliedert. Art und Abgrenzung ihrer baulichen Nutzung sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgelegt.

§ 2

Ausnahmen

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 3- 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

§ 3

Stellplätze und Garagen

- 1) Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze bzw. Garagen nachzuweisen. Bei bestehenden baulichen Anlagen stützt sich diese Forderung auf § 39 (3) LBO.
- 2) Garagen sind auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Garagen, wenn es besondere Gründe rechtfertigen (besondere bauliche Situation bei bereits bestehenden Gebäuden oder bei schwierigen topographischen Verhältnissen), an anderer Stelle errichtet werden.
- 3) Im Bereich der Straße "Zum Abtsweingarten" (zwischen Grenze MD-Gebiet und Weinsteige) sind die Garagen zwingend auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten, und erforderliche Treppenaufgänge mit den Garagen in einen baulichen Zusammenhang zu bringen. Die anstehenden Böschungen sind in ihrer natürlichen Form zu erhalten.

§ 4

Nebenanlagen

- 1) Nebenanlagen sind unter den Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

2) Versorgungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

## II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan.

## III. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

### § 6

#### Bauweise

Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### § 8

#### Einschränkung der Zahl der Wohnungen

In bestimmten Teilen des "Allgemeinen Wohngebietes" sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (1 Doppelhaushälfte = 1 Gebäude). Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan.

### § 9

#### Anrechnung von Garagen auf Geschossflächen

Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche werden auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet (BauNVO § 21 a, Ziff. 4.3).

## IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### § 10

#### Gestaltung der Gebäude

- 1) Für die Gebäude werden die Traufhöhen über Oberkante Fahrbahn vor der

Gebäudemitte wie folgt festgesetzt:

- bei 1 zulässigem Vollgeschoss : maximal 4,50 m
  - bei 2 zulässigen Vollgeschossen: maximal 6,75 m
- 2) Für die Grundstücke Lgb.Nr. 588, 588/1, 588/3 und 5990 sowie den Grundstücksbereich des WA-Gebietes zwischen Breisacher- und Westengartenstraße beziehen sich die in Ziff. 1 festgesetzten maximalen Traufhöhen auf die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte.
- 3) Im hängigen Gelände dürfen die Gebäude talseitig nicht mehr als 2-geschossig in Erscheinung treten.

## § 11

### Gestaltung der Dächer

- 1) Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- 2) Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Assymetrische Dächer werden im Rahmen der vorgegebenen Neigungen zugelassen; ebenso Abwalmungen.
- 3) Gaupen und Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind bei Dachausbauten nur im 1. Dachgeschoss und nur auf maximal 60 % der Trauflänge der Gebäudeseite zulässig.
- 4) Im Teilgebiet "Nagel" sind mit Rücksicht auf die exponierte Hanglage keine Dachaufbauten gestattet. Ausgenommen hiervon sind lediglich Dachgaupen.
- 5) Die bereits bestehenden Gebäude genießen hinsichtlich der vorhandenen Dachausbildung Bestandsschutz.
- 6) Die Dachflächen sind mit dunkelroten oder rotbraunen Materialien einzudecken.

## § 12

### Gestaltung der Fassade

Für die Außenwandflächen der Gebäude und Nebenanlagen sind folgende Materialien zugelassen:

Verputz mit Farbanstrich in Weiss und allen Pastellfarben, Sichtbeton, Kalksandstein, Holz natur oder mit Farbanstrich. Für die Sockelzonen werden außerdem zugelassen: dunkler Farbanstrich und Naturstein.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind kleine Bauteile wie Türen und Fenster (einschl. Gewände), Balkone, Gesimse und Ähnliches.

§ 13

Einfriedigungen

1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Flächen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.

§ 14

Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Freifläche zwischen der Bebauung durch Einzelbäume sowie Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

§ 15

Rundfunk- und Fernsehantennen

Je Gebäude ist nur 1 Antennenanlage (Gemeinschaftsantenne) zugelassen.

§ 16

Sicherung der Infrastruktur

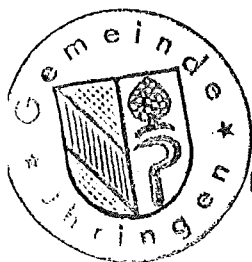
Gemäß § 9a BBauG wird für besonders gekennzeichnete Flächen (Schraffur) festgesetzt, daß die im Bebauungsplan enthaltene bauliche Nutzung erst verwirklicht werden kann, wenn die erforderlichen abwassertechnischen Voraussetzungen gegeben sind. Das Wasserwirtschaftsamt Freiburg ist bei der Prüfung dieser Voraussetzungen zu beteiligen.

Ihringen, den 12. Sep. 1986

Für das Bürgermeisteramt:

*W. Börs*

Bürgermeister



Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Freiburg

zum Bebauungsplan: Nagel, Westengarten, Riedengarten,  
Gem. Ihringen

Abwasserbeseitigung

- C 1.) Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ihringen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage ~~des Abwasserzweckverbandes~~ der Gemeinde Ihringen abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser, evtl. auch Drainage-, Hangsicker- und Quellwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

- C 2.) Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen Sachverständigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde Ihringen rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist bei der Gemeinde zu verwahren.

- C 3.) In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.