
BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "WASENWEILER STRASSE"

1 Verfahren

Der Bebauungsplan "Wasenweiler Straße" bildet bis zu seinem Inkrafttreten noch einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Nachtwaid I".

Der Bebauungsplan "Nachtwaid I" wurde im Jahr 1971 aufgestellt und seither 4 mal geändert:

1. Änderung 1974: Ergänzung und Deckblattänderung an der Wasenweiler Straße;
2. Änderung 1977: Deckblatt für die Grundstücke Lgb.-Nr. 8929 bis 8933/1 (2-geschossige Bebauung in Teilbereich nicht mehr zwingend vorgeschrieben);
3. Änderung 1980: Deckblatt am Nord-Ostrand (Verdichtung, Doppelhäuser);
4. Änderung 1988: Zulässigkeit von Dachaufbauten.

1995 wurde eine Veränderungssperre erlassen, um die neuen städtebaulichen Zielsetzungen durchsetzen zu können.

Der alte Bebauungsplan "Nachtwaid I" wird durch die drei neuen Teilbebauungspläne "Wasenweiler Straße" (2,73 ha), "Spielweg" (2,29 ha) und "Goethestraße/Blumenstraße" (3,48 ha) nach deren Inkrafttreten für den jeweiligen Bereich schrittweise vollständig ersetzt und tritt damit außer Kraft. Die drei Teilbebauungspläne wurden gebildet, da es sich um städtebaulich unterschiedliche Bereiche handelt und um die Aufstellungsverfahren zu beschleunigen, da kleinere Bebauungspläne erfahrungsgemäß schneller zur Rechtskraft gebracht werden können. Bereiche mit hoher Priorität können auf diese Weise vorrangig überplant werden.

Der Bebauungsplan "Wasenweiler Straße" wurde in der Zeit vom 14.4. - 15.5.1997 zum ersten Mal öffentlich gemäß § 3(2) BauGB ausgelegt. Hierbei wurden von einigen betroffenen Privatpersonen Anregungen und Bedenken geäußert. Den Bedenken wurden größtenteils durch Planänderung Rechnung getragen, was zu einer 2. öffentlichen Auslegung führte. Die Änderungen nach der 1. Offenlage betrafen:

- Änderungen der Baugrenzen auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 354, 8944, 8945, 8936,
- die Änderung des Zufahrtsverbotes von der L 114 im Bereich des Grundstücks Lgb.-Nr. 8941,
- die Eintragung der unverbindlich geplanten OD-Grenze,
- die Änderung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in den Bereichen

der Nutzungsschablonen 4, 5 und 7 von höchstens 3 auf höchstens 6 Wohneinheiten je Gebäude,

- die Änderung der Ziff. 1.6.1 der Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen.

Im Rahmen der 2. Offenlage wurde gemäß § 3 (3) BauGB bestimmt, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes vorgebracht werden können, da die erste Offenlage nicht über einen längeren Zeitraum zurückliegt, die Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht verändert wurde und um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Da dringender Wohnbedarf vorliegt, wurde die Zeit für die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen begrenzt.

Der Satzungsbeschluß, die Bekanntmachung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte nach BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997.

2 Anlaß zur Planaufstellung

Die Analyse des alten Bebauungsplanes "Nachtwaid I" hat gezeigt, daß dessen inhaltliche Festsetzungen sich auf wenige Vorschriften beschränkten, die insgesamt entweder zu eng oder aber zu ungenau waren. Die baugestalterischen Vorschriften wurden auf ein Mindestmaß beschränkt und entsprechen oftmals nicht mehr heutigen Planungsvorstellungen.

Die baurechtlichen Vorschriften zwangen dazu, in Teilbereichen eine zweigeschossige Bebauung einzuhalten, was zu einer gewissen Monotonie in der Abfolge der Baukörper geführt hat. Die Uniformität wurde unterstrichen durch die Festsetzung einer sehr engen Bandbreite für die zulässigen Dachneigungen (28°-30°).

Die Grundflächenzahl konnte in Bereichen für 2-geschossige Bebauung voll ausgeschöpft werden, da die überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zum Teil bis zu 60% der Grundstücksfläche ausmachten. Dies bedeutete, daß den Bauherren einerseits ein enormer Entfaltungsspielraum geboten wurde, andererseits eine städtebauliche Ordnung im Sinne einer gewissen Vorhersehbarkeit künftiger Bauvorhaben außerordentlich erschwert wurde.

Bei Ausnutzung der Festsetzungen des alten Bebauungsplanes konnten Gebäudekörper errichtet werden, deren Erscheinungsbild in keiner Weise dem Altbestand entsprachen und die gestalterisch und städtebaulich nicht auf die Nachbarbebauung reagierten.

Fehlentwicklungen wurden vor allem ermöglicht durch:

- nicht ausreichende Gebäudehöhenbeschränkungen (Firsthöhen), da die Festlegung von Traufhöhen allein noch nicht die volle Ausnutzung der Baufenster und eine Überschreitung der Bauhöhen benachbarter Gebäude verhinderte,
- fehlende Beschränkungen der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude,
- fehlende Festsetzungen für Mindestgrundstücksgrößen,
- fehlende Differenzierungen durch die Festsetzung der Bauweisen
- fehlende detaillierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Neue Einflußfaktoren für die Bebauung, die zur Zeit der Planaufstellung unberücksichtigt bleiben konnten, konnten planungsrechtlich nicht mehr aufgefangen werden (Bodenspekulation, Bodenpreise, Bodenschutz, Ansprüche an die Wohnqualität, Verkehrsentwicklung usw.).

So wurde entsprechend den heutigen Maßstäben der alte Bebauungsplan nicht mehr den Anforderungen, die an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebietes gestellt werden sollten, gerecht.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Berücksichtigung der aufgezeigten Anforderungen erschien daher insgesamt notwendig, auch im Hinblick auf die Entwicklung der gesamten Gemeinde Bötzingen.

3 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes

Um den Gebietscharakter zu erhalten und zu verbessern, sollen Maßnahmen, die der Qualitätssteigerung dienen, Vorrang haben vor Maßnahmen, die eine höhere wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zum Ziel haben.

Wichtigstes Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der vorhandenen **Wohnqualität**. Diese resultiert einerseits aus der weitgehend ruhigen Lage, insbesondere im inneren Bereich, als auch aus der aufgelockerten Bebauung, da die verhältnismäßig großen Grundstücke locker bebaut wurden, wodurch das Verkehrsaufkommen des Ziel- und Quellverkehrs gering gehalten wurde und außerdem kein überörtlicher Durchgangsverkehr im Gebiet selbst vorhanden ist.

Dieses Planungsziel soll insbesondere durch eine **Begrenzung der Wohndichte** mit der Möglichkeit für ggf. geringe Erweiterungen erreicht werden.

Bei unbebauten Grundstücken soll sich die Wohndichte am umgebenden Bestand orientieren und streng begrenzt werden. Eine weitere

Parzellierung soll zur Erhaltung der vorhandenen Wohndichte verhindert werden. Neue Gebäude sollen im Prinzip nur noch auf unbebauten Grundstücken errichtet werden. Ein gegenüber dem Bestand höherer Versiegelungsgrad soll vermieden werden.

Lärmbeeinträchtigung durch die L 114 (Wasenweiler Straße):

Eine Lärmbelastung durch den Verkehr auf der L 114 wird gesehen, im örtlichen Vergleich jedoch als nicht kritisch für das Baugebiet eingestuft, da diesbezüglich bisher keine Klagen der Anwohner bekannt geworden sind. Die L 115 (Gottenheimer Straße) weist eine vergleichsweise höhere Verkehrsbelastung auf.

Durch den Bebauungsplan wird ein weitgehend bebautes Gebiet neu überplant, wobei lediglich ein Grundstück an der L 114 noch unbebaut ist. Für dieses Grundstück wäre ein vom Bestand abweichendes Verschieben des Baufensters in größere Entfernung von der Lärmquelle nicht sinnvoll oder begründbar. Lärm mindernd an der L 114 wirkt sich aus, daß die nicht zum alten Ortskern gehörenden Gebäude (ab Lgb.-Nr. 8940 in Richtung Wasenweiler) mit einem Mindestabstand von 20 m von der L 114 errichtet wurden, der auch weiterhin durch Baugrenzen aufrechterhalten wird. Weiterhin fällt das Gelände in Richtung Süd-Osten ab und entlang der L114 besteht ein dichter Heckenbewuchs.

Die künftige Entwicklung läßt eher eine Abnahme des Verkehrs erwarten, da der überörtliche Verkehr auf der Verbindung Breisach - Eichstetten/ Nimbung - über die geplante B 31 West und die L 116 fließen wird. Bereits jetzt fließt der Verkehr auf dieser Achse hauptsächlich über Gottenheim.

Als kurzfristige Maßnahme zur Lärminderung wäre im Bedarfsfall eine Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich des Ortsausgangs denkbar, wodurch möglicherweise zu hohe Lärmemissionen weiter verringert werden könnten.

Mit Änderung des alten Bebauungsplanes "Nachtwaid I" durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Lärmkonflikt an der L 114 insgesamt dahingehend entschärft, als die neuen Festsetzungen eine geringere Ausnutzung der Grundstücke und damit geringere Exposition der Gebäude zur Lärmquelle hin zulassen.

Die Eigentümer werden grundsätzlich auf die Lärmbelastung durch die L 114 hingewiesen und es wird empfohlen, die der L 114 zugewandten Außenbauteile der Gebäude derart zu dimensionieren, daß eine ausreichende Luftschalldämmung für die Innenräume gewährleistet ist.

Aus den genannten Gründen wurde auf die Aufstellung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil das "**Allgemeine Wohngebiet**" (§ 4 BauNVO) zwischen Wasenweiler Straße und Nachtwaidstraße und das "**Dorfgebiet**" (§ 5 BauNVO) für mehrere Grundstücke an der Wasenweiler Straße im nördlichen Teil festgesetzt. Die Festsetzung "WA" wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entspricht den Festsetzungen des **Flächennutzungsplanes**. Fünf an der Wasenweiler Straße liegende Grundstücke süd-westlich der Einmündung der Kranzenaustraße in die Wasenweiler Straße werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, indem das Dorfgebiet festgesetzt wird. Dies geschieht im Hinblick auf einen Winzerbetrieb (Flurst. Nr. 5953), dessen Bestand und Entwicklung gesichert werden soll. Die genannten Grundstücke gehören zum alten Ortskern.

Da das Gebiet bis auf einige Grundstücke bebaut ist, stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr die grundsätzliche Frage nach der Gebietsverträglichkeit zum weiter südöstlich angrenzenden Industriegebiet. Es wird vielmehr davon ausgegangen, daß die vom Industriegebiet ausgehenden Emissionen weiterhin die für die Wohnnutzung zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten bzw. aktive Maßnahmen zur Einhaltung seitens der Verursacher zu ergreifen sind und die Wohnnutzung in jedem Fall Bestandsschutz hat.

Im "**Allgemeinen Wohngebiet**" sollen die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sein, sowie folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen. Der Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften soll der Erhaltung der Wohnruhe dienen, da derartige Nutzungen erfahrungsgemäß erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen können.

Im "**Dorfgebiet**" sollen die Nutzungen nach § 5 Abs 2 Nr. 1-8 BauNVO allgemein zulässig sein, nicht jedoch die Nutzungen nach § 5 Abs 2 Nr. 9 (Tankstellen) und nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten). Diese

Gebietsfestsetzung entspricht weitgehend dem Bestand und der angestrebten Nutzung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig.

4.1.2 Bauweise

Bei der Festsetzung der **offenen** Bauweise sollen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sein. Für jedes Grundstück wurde daher nur ein Baufenster ausgewiesen, sofern es sich um Grundstücke im Bereich der freistehenden Einzelbaukörper handelt.

In jedem Baufenster soll daher nur ein Einzelgebäude errichtet werden können.

Die **besondere** Bauweise wurde nur im Altbestand ausgewiesen, wo Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an den im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen "anbaufähigen Grundstücksgrenzen" errichtet werden dürfen, aber gegenüber anderen Grundstücksgrenzen ein Grenzabstand nach den Abstandsvorschriften der LBO einzuhalten ist.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Die **Grundflächenzahl** und **Geschoßflächenzahl** werden als **Höchstwerte** durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Festsetzungen variieren geringfügig, da es sich um unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlicher Bebauungsdichte handelt. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden die GRZ und GFZ zur Erhaltung der bisher entstandenen Dichte teilweise herabgesetzt.

4.1.3.2 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Von einer zwingenden Festsetzung der Vollgeschosse wird abgesehen, um eine städtebaulich erwünschte Auflockerung zu erreichen.

4.1.3.3 Höhenbegrenzungen

4.1.3.3.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EGFH) soll höchstens **0,8 m** über der an der Gebäudemitte gemessenen angrenzenden Oberkante der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, liegen, soweit dies im zeichnerischen Teil angegeben ist. Es wird davon ausgegangen, daß dieses Maß

ausreichend für eine natürliche Entwässerung der Gebäude ist. Ist keine EGFH im zeichnerischen Teil angegeben, so darf diese nicht höher als die im Mittel gemessene Geländehöhe liegen. Dies betrifft den westlichen Hangbereich an der Wasenweiler Straße. Insgesamt soll mit beiden Festsetzungen erreicht werden, daß die Gebäudekörper nicht zu hoch in Erscheinung treten.

4.1.3.3.2 Traufhöhe und 4.1.3.3.3 Gebäudehöhe

Die Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhe dient ebenfalls dazu, die städtebauliche Prägung des Gebietes zu erhalten und überhöhte Gebäudekörper zu vermeiden.

4.1.3.3.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sollen zulässig sein, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, indem beispielsweise die Gebäudehöhen ortstypischer Nachbargebäude nicht oder nur geringfügig überschritten werden, oder wenn die Einhaltung der Festsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Abweichung sich an den Baubestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes angleicht. Dies ist vom Bauherren im Einzelfall nachzuweisen.

4.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von **550 qm** aufweisen. Hiermit soll eine weitere Parzellierung verhindert werden, was zu einer höheren Ausnutzung (beispielsweise zwei Baukörper in einem Baufenster) und damit zu mehr Wohneinheiten führen kann als städtebaulich erwünscht ist.

4.1.5 Wohneinheiten je Gebäude

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude darf nicht überschritten werden. Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses soll als ausnahmsweise zulässig gelten.

Die Gründe für die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wurden in einer vorangestellten "Grobanalyse" zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Der besondere städtebauliche Grund ist die These, daß eine weitere Verdichtung die vorhandene Struktur des Wohngebietes "kippen", d.h. gefährden würde. (Dazu werden u.a. angeführt: Steigerung des Verkehrs, Umnutzung der vorhandenen begrünten Freiflächen in Stellplätze und Garagen, größere Fluktuation bei kleinen Wohnungen und damit Verlust

von gewachsenen Sozialstrukturen, ökologische Verschlechterung durch höheren Versiegelungsgrad.)

Städtebauliches Ziel ist es daher, den **Bestand auf vorhandenem Niveau** zu begrenzen, weshalb unterschiedliche Festsetzungen für verschiedene Gebäude - je nach dem Grad der bisher realisierten Wohnungsdichte - getroffen werden müssen. Hierbei werden jedoch, soweit wie möglich, gruppenweise Festsetzungen getroffen, um eine Gleichbehandlung der Grundstücke anzustreben.

Für den größten Teil des Baugebietes werden höchstens 2 oder 3 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand, wobei in einigen Fällen jedoch noch eine, selten zwei zusätzliche Wohnungen realisiert werden können. Dies wird aber für das Gebiet als noch vertretbar angesehen.

Von der Festsetzung von maximal 2-3 Wohnungen/Gebäude könnte für die Grundstücke entlang der L 114 zugunsten einer Festsetzung für mehr Wohneinheiten/Gebäude abgewichen werden, da diese Grundstücke von der Wasenweiler Straße erschlossen werden und zusätzlicher Verkehr, der durch neue Wohneinheiten entstehen würde, das Innere des Baugebietes nicht belasten würde.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan "Nachtwaid I" und in der 1. Offenlage-Fassung des Bebauungsplanes "Wasenweiler Straße" ist für den Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 8941 bis 8949 ein Zufahrtsverbot von der L 114 festgesetzt.

Die Gemeinde hat daher versucht, durch Verhandlungen mit dem Straßenbauamt Freiburg zu erreichen, daß das Zufahrtsverbot an der L 114 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben wird und somit eine Gleichbehandlung aller an der L 114 gelegenen Grundstücke hergestellt wird. Das Straßenbauamt hat eine Aufhebung des Zufahrtsverbotes mit Verweis auf die entsprechende Gesetzeslage abgelehnt. Nach Überprüfung der örtlichen Verhältnisse kann danach die letzte mögliche Privatzufahrt von der L 114 etwa in der Mitte des Grundstückes Lgb.-Nr. 8941 liegen und die OD-Grenze somit nur innerhalb dieses Grundstückes. Dies wird damit begründet, daß dem gegenüberliegenden Grundstück Lgb.-Nr. 5489/2 an dessen westlichem Grundstücksteil ebenfalls noch eine Zufahrt zugestanden werden müßte. Westlich der beschriebenen künftigen OD-Grenze beginnt die "freie Strecke", d.h. es muß mit höheren Fahrzeuggeschwindigkeiten gerechnet werden, so daß die Sicherheit für ausfahrende PKW, spielende Kinder usw. aufgrund neuer Zufahrten nicht mehr gewährleistet wäre. Eine weitere Verschiebung der OD-Grenze kann seitens des Straßenbauamtes nur für

den Fall erwogen werden, wenn der entsprechende bauliche Bestand vorhanden ist und durch neue Erschließungsbereiche (durch neue Einmündungen in neue Baugebiete) andere Tatsachen vorliegen. Die Verschiebung der OD-Grenze kann nicht im Vorgriff auf Planungen erfolgen, die mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Unter diesen Voraussetzungen kann eine höhere Grundstücksausnutzung (bis max. 6 WE/Gebäude) unter Beibehaltung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes also nur dort zugelassen werden, wo eine Zufahrt von der L 114 möglich ist (Grundstücke an der Wasenweiler Straße im Bereich der Nutzungsschablonen 4, 5, 7 sowie die Grundstücke Lgb.-Nr. 8940 und 8941).

Das Grundstück Lgb.-Nr. 5949 genießt Bestandsschutz, so daß die dort max. zulässigen 14 WE/Geb. unverändert bleiben.

4.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.6.1 Baugrenzen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Die in den Bebauungsvorschriften festgesetzten Ausnahmen hinsichtlich der Terrassen und Balkone dienen der besseren Grundstücksausnutzung angesichts der teilweise recht großen Grundstücke. Die Wohndichte (Wohnungen oder Personen je Gebäude) wird durch diese Ausnahmeregelung nicht beeinflusst.

Die Grenze der Baufenster ist nicht als Begrenzung der Baukörper zu verstehen, sondern soll dem Bauherren die Möglichkeit geben, das entsprechend kleinere Gebäude innerhalb des Baufensters verschieben zu können.

4.1.6.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, wobei sich die Zulässigkeit nach der LBO richtet. Bei Garagen soll zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenfront ein Stauraum von mindestens **5,00 m** eingehalten werden. Dies dient dem städtebaulichen Ziel, die Garagenbaukörper vom öffentlichen Straßenraum zurücktreten zu lassen und dazu, den Verkehr durch vor der Garage parkende PKW's nicht zu behindern.

4.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.2.1 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder mit Holz auszuführen, was der ortstypischen Außenwandgestaltung entspricht. Untergeordnete Fassadenteile aus Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sollen zulässig sein, nicht jedoch Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall, da es sich hierbei um untypische Materialien handelt. Die Verkleidung von Gauben mit Blechen ist hingegen zulässig.

4.2.2 Dachformen und Dachflächen

4.2.2.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur Satteldächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Satteldächer bilden die Grundform ortstypischer Bebauung, wobei untergeordnete Teile des Daches (Wiederkehren, Gauben usw.) durchaus möglich sein sollen, aber in jedem Fall das Satteldach als Hauptmerkmal der Dachgestaltung erkennen lassen sollen. Abweichungen, insbesondere bei landwirtschaftlichen Gebäuden, sowie bei untergeordneten Dachflächen, sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Regelung zu einer nicht beabsichtigten Härte oder zu einem offensichtlichen Mißverhältnis bei der Bebauung führen würde. Dies kann insbesondere beim Altbestand an der Wasenweiler Straße der Fall sein.

Nebengebäude und Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen, können aber auch deutlich steiler sein.

Die **Dachüberstände** müssen an der Traufseite mindestens **0,60 m**, an der Giebelseite mindestens **0,30 m** betragen. Gemessen wird der waagrechte Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Dachsparren bzw. Ziegel.

4.2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich zu verwenden, um eine ortsbildtypische Dachlandschaft zu erhalten. Materialien zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der dazugehörigen Dachfläche beanspruchen. Diese Regelung dient dazu, Sonnenenergie für die Bauherren nutzbar machen zu können, andererseits eine erhebliche gestalterische Beeinträchtigung der Dachlandschaft auszuschließen. Sollten sich die Materialien zur Energiegewinnung im äußeren Erscheinungsbild stark an die genannte Art der zulässigen Dacheindeckung angleichen und so eine harmonische Gesamtwirkung

erzeugen, ist eine Ausnahme von der festgesetzten Obergrenze denkbar.

4.2.2.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt $1/2$ der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller auf dem Dach angebrachten Gauben.

Der Abstand der Gaube von den Giebelseiten muß mindestens **1,50 m** betragen, um die Dachfläche an den Giebelseiten nicht zu stark zu unterbrechen.

Der Gaubenansatz muß mindestens **1 Ziegelreihe** unterhalb des Firstes beginnen, um das Satteldach deutlich als Grundform erkennen zu können.

4.2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig, um eine ortstypische Gestaltung der Dachflächen zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

4.2.3 Stellplätze und Garagen

Auf die Anwendung der Stellplatzsatzung der Gemeinde wird hingewiesen.

Garagen können in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude erstellt werden, indem sie in das Hauptgebäude oder dessen Dachfläche einbezogen werden,

oder sie können freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens **25°** Neigung ausgestattet sind. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von für das Ortsbild untypischen Flachdachgaragen.

4.2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen eine Höhe von **1,50 m** nicht überschreiten, um den Freiraum für alle Bewohner des Gebietes erlebbar zu erhalten.

4.2.5 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen sind Nutzungen über **0,8 m** Höhe (Hecken, Mauern, sonstigen bauliche Anlagen oder Sichtbehinderungen) über der Oberkante Straße nicht zulässig. Ausgenommen sind Bäume in einem Mindestabstand von **8,0 m**. Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

4.2.6 Firstrichtungen

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Hauptfirstrichtungen darf maximal 5° abgewichen werden. Ist ein Kreuz als Firstrichtung dargestellt, bedeutet dies, daß sich die Gebäudestellung (Firstrichtung) wahlweise an einer der beiden Richtungen orientieren soll. Untergeordnete Dachteile (z.B. Giebelgaube, Wiederkehr, Nebengebäude) mit anderer Firstrichtung sollen zulässig sein, sofern die Hauptfirstrichtung deutlich erkennbar bleibt.

4.2.7 Erdmassenausgleich

Die getroffenen Festsetzungen dienen den Belangen des Bodenschutzes.

5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan stellt die vorhandenen Verkehrsflächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dar. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant. Über die Art der Gestaltung der Verkehrsflächen soll in diesem Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen werden. Eine mögliche Umgestaltung zu einem späteren Zeitpunkt soll von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt bleiben.

6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich um ein vollständig bebautes Gebiet handelt und die Nutzung im Prinzip auf den bisher verwirklichten Bestand beschränkt werden soll, sind neue Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich. Der Bebauungsplan stellt gegenüber dem bisherigen eine Verbesserung hinsichtlich der ökologischen Belange dar, da die überbaubaren Flächen eingeschränkt und somit der Grad der möglichen Bodenversiegelung verringert wird.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind daher nicht erforderlich.

7 **Kosten**

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Der Gemeinde Bötzingen entstehen durch die Inkraftsetzung und Realisierung dieses Bebauungsplanes keine neuen Erschließungskosten.

Bötzingen, den 13.01.1998

Konstanzer

.....
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Bötzingen, den 15.01.1998

Konstanzer

.....
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)