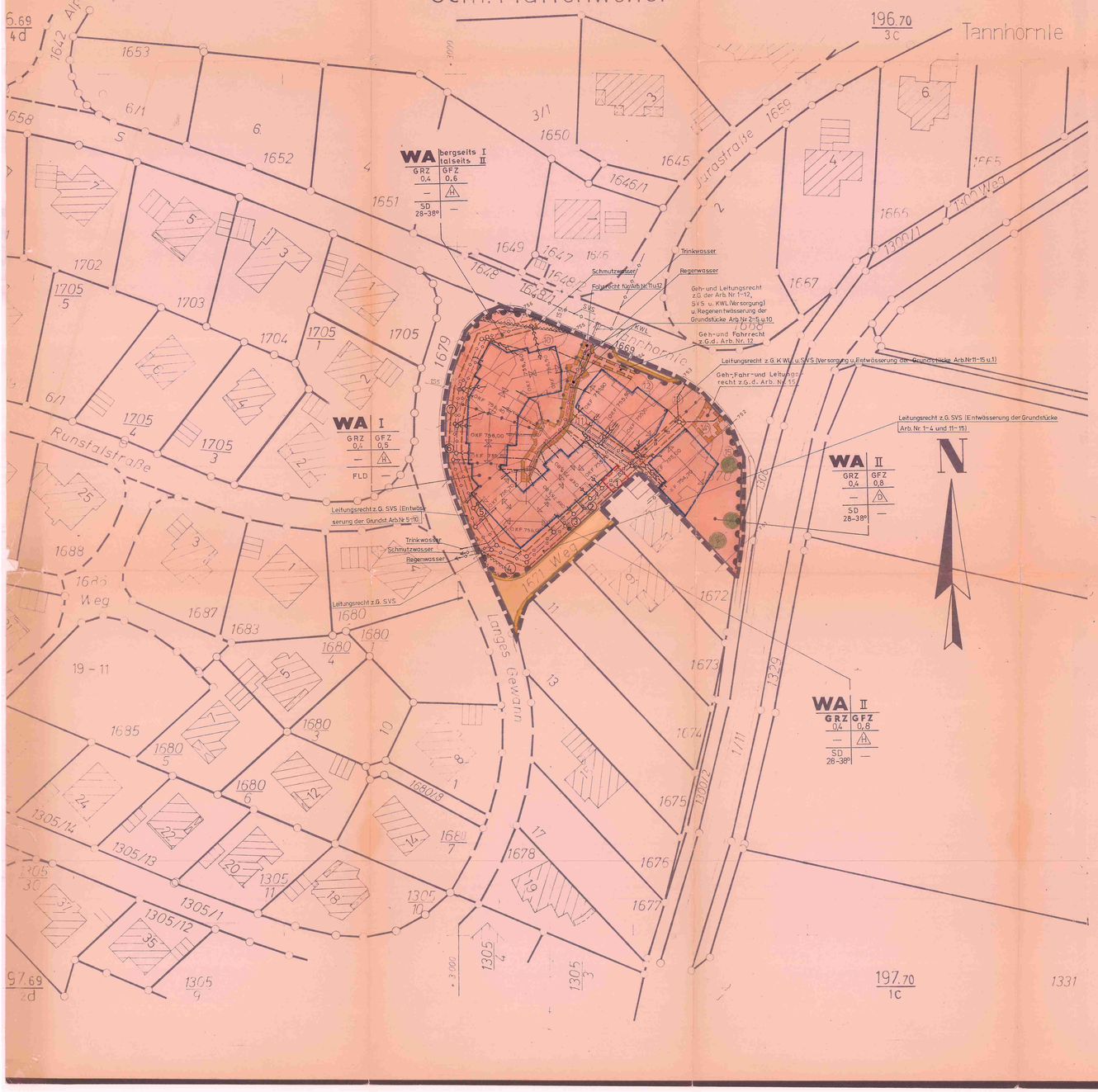
# Bebauungsplanänderung „Tannhörnle" – gem. § 13 BBauG

Straße Im Tannhörnle, – Langes Gewann, – Hauptstraße

M 1:500




## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung "Tannhörnle" – gem. § 13 BBauG
für den Bereich Straße Im Tannhörnle – Langes Gewann – Hauptstraße

Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Pfaffenweiler

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

gem. Baumutzungsverordnung (BauNVO vom 15.09.1977, BGBl. I S. 1763)

1.1 **Ausnahmen** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 6 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 **Nutzungsbeschränkung**

1.2.1 **Nutzungsbeschränkung** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.

1.2.2 **Nutzungsbeschränkung** (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Mit Ausnahme der Grundstücke Arbeits-Nr. 14 + 15 sind in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Sichtschutzwände, Pergolen, Müllitonnenschränke, Wäschehängen, Einfriedigungen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Böschungsmauern.

Auf die Bestimmungen der Ziffer 2.5 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.4 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)

1.4.1 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zu der Zahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Geschoß entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg als Ausnahme zugelassen werden, sofern dies das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

1.5 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 12 BauNVO)
Garagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche errichtet werden.
Ausnahmsweise können Stellplätze auf Zufahrten zu Garagen zugelassen werden.

2. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 111 LBO)

2.1 **Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Sparrenüberstand**

Die Dächer der Wohngebäude auf den Grundstücken Arbeits-Nr. 1 – 15 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 – 38° auszuführen. Die Sparrenüberstand muß mindestens 0,50 m betragen, der waagrecht zu verschalen ist. Die Firstrichtung ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan auszuführen.

2.2. **Gebäudehöhe, Traufhöhe**

Die Gebäudehöhe darf bei bergseits eingeschossigen, talseits zweigeschossigen Gebäuden an der Bergseite von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis Unterkante Sparren senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen nicht mehr als 3,00 m, an der Talseite von der Oberkante Fußboden des unteren Wohngeschosses nicht mehr als 6,00 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Gebäudehöhe von Oberkante Erdgeschoß Fußboden gemessen 6,00 m nicht übersteigen.

2.3 **Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachgaupen**

In Wohngebäuden mit Satteldächern von 30° und mehr Dachneigung können für die Belichtung von Räumen, zum dauernden Aufenthalt von Menschen, Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/4 der Gebäudelänge beschränkt. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis zur Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen.

Dachflächenfenster sind auf das Einzelmaß von 0,74 m Breite und 1,03 m Länge beschränkt. Sie dürfen nur einzeln innerhalb der Dachfläche verteilt und nicht versetzt angeordnet werden. Die Summe aller Breiten der Dachflächenfenster darf 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sollten Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in der jeweiligen Dachfläche nebeneinander errichtet werden, so ist die Summe der Breiten der Dacheinschnitte und der Dachflächenfenster auf 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt.

Dachgaupen sind nur dort auf der Dachfläche zulässig, wo keine Dacheinschnitte ausgeführt werden. Sie sind nur in Form von Einzelgaupen zulässig. Die Summe aller Breiten der Dachgaupen ist auf 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. Zwischen Oberkante Traufe des Gebäudes und der Dachgaupe müssen mindestens 4 Ziegelreihen durchlaufen. Die Höhe der Forderfront der Dachgaupe darf nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen bis Unterkante Rinne betragen.

Die Breite der Dachgaupe ist auf 0,90 m beschränkt.

2.4 **Garagen**

Garagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden. Ihre Dachform kann, soweit im Bebauungsplan nicht anders bestimmt ist, in Form eines Satteldaches oder in Form eines Flachdaches ausgeführt werden. Die Traufe der Garage darf, soweit sie nicht in einem Zgeschossigen Baukörper eingeplant werden soll, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Traufhöhe das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.

Die Außenwände der Garagen dürfen nicht aus gewelltem Material erstellt werden.

2.5 **Sichtschutzwände**

sind in Form von Pergolen oder in verputztem bzw. geschlemmtem Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton), steinmetzmäßig behandeltem Beton, bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.6 **Böschungsmauern**

sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton), steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

2.7 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Höhenlage für den Fußboden des Eingangsgeschosses (Erdgeschoß-Fußboden) ist im Bebauungsplan, für die einzelnen Baukörper auf NN bezogen, angegeben und bei Ausführung der Bauvorhaben einzuhalten.

2.8 **Einfriedigungen und Randbefestigungen** zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen sind nur in Form von Holz- und Drahtzäunen in einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Drahtzäunen muß mit der Erstellung des Drahtzaunes eine Hinterbepflanzung (lebende Hecke) angelegt werden. Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind Einfriedigungen oder lebende Hecken nicht zulässig.

Alle Grundstücke sind schon vor der endgültigen Herstellung der Gehwege zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen, zu versehen.

3. **Hinweise**

3.1 **Unbebaute Flächen**

innerhalb bebauter Grundstücke sind in ihren Grundstücksverhältnissen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

3.2 **Stellung von Müllboxen oder Behälter für Müllitonnen**

Müllitonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen.

Müllboxen sind an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen Abfallbehälter zulässig sind.

Haben Müllitonnen außerhalb der Gebäude einen festen Standort, so muß dieser mindestens an 3 Seiten mit Sträuchern dicht bepflanzt werden.

3.3 **Befestigung der Grundstücke**

Wasserundurchlässige Befestigungsarten auf den Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren und im übrigen zu vermeiden.

3.4 **Denkmalschutz**

Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.

## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaße

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

H — Nur Hausgruppen zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

SD — Satteldach

FLD — Flachdach

Firstrichtung

O.K. F. 750,00 — O.K. Erdgeschoß Fußboden Eingangsgeschoß auf NN. bezogen

1 — Arbeitsnummer (Arb. Nr.) des geplanten Grundstückes

z.G. — Zu Gunsten

SVS — Stadtwerke Villingen-Schwenningen

KWL — Kraftwerk Laufenburg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Pflanzgebot für Bäume

Garagen

Versorgungs- und Abwasserleitung unterirdisch

Trinkwasserleitung (Hausanschluß)

Schmutzwasserleitung (Hausanschluß)

Regenwasserleitung (Hausanschluß)

Stromleitung

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)

a

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. 7. 1981

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 22.9.84

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN VERMESSUNGSAMT

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM GEMEINDERAT IN SEINER SITZUNG AM 18. 01. 1984 GEM § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
ER IST MIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM § 12 BBauG AM 12.03.1984 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 12.03.1984

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN PLANUNGSAMT

PLAN Bebauungsplanänderung gem. § 13 BBauG
TANNHÖRNLE

| Stat. Nr. | Maßstab 1 : 500 | Entwurf von: | geändert am | von |
|---|---|---|---|---|
| den 18.8.1983 Amtsleiter | den 28/02/84 Dezernent (ständiger Bürgermeister) | gez. am 18.8.1983 von Nm. | 24.11.83 | Bn |
| Fertigung für | | gepr. am von | | |