



**BEBAUUNGSPLAN "KESSLER" STADTBEZIRK MARBACH**

**Grund**

**Kessler**

**Melben**

**Genehmigt**  
 Regierungspräsidium Freiburg  
 Freiburg i.Br. den 20. FEB. 1985

**Zeichenerklärung**

- Grünflächen**
  - Dauerkleingärten mit Garten- u. Gewächshäusern
  - Spielplatz
- Maß der baulichen Nutzung**
  - I** Zahl der Vollgeschosse
  - Sd** Satteldach
  - 25°** Dachneigung
- Bauweise**
  - O** Offene Bauweise
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
**Baulinien und Baugrenzen**
  - Baugrenzen
- Verkehrsflächen**
  - Gehweg
  - Landwirtschaftlicher Weg und Zufahrt zu der Kleingartenanlage
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage**
  - Versorgungsanlage oberirdisch
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Stellplatz und Garagen**
  - Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Zaun
  - Mit Geb-, Fahr- und Leitungsweg zu belastende Fläche
  - Firstrichtung
  - Leitungsrecht zu Gunsten
  - Pflanzgebiet für Bäume (Windschutzpflanzung)
  - Pflanzgebiet für Sträucher (Windschutzpflanzung)
  - SVS
  - VH

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform	Dachneigung
I	1	O	-	-
Sd	-	-	-	20°-25°

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan "Kessler"  
 Stadtbezirk Marbach  
 Stadt Villingen-Schwenningen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 geändert 1979, in der jeweils gültigen Fassung
  - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977
- 1.1 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung:**

Im Bebauungsplangebiet sind entsprechend der schriftlichen Eintragung ein Turn- und Wasserspielplatz sowie Kinderspielfläche und Dauerkleingärten mit Garten- und Gewächshäusern sowie ein Vereinheim für den Kleingartenverein, einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
- 1.2 Nutzungsbeschränkung:**

Die Gartenhäuser und das Vereinheim sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen, überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3 Stellplätze und Garagen:**

Im Bebauungsplangebiet sind nur Stellplätze zulässig; diese sind nur auf den im Bebauungsplan angegebenen Grundstücksflächen unterzubringen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Gartenhäuser und Vereinheim sind Stellplätze unzulässig.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO):**

Außerhalb der im Bebauungsplan für die Gartenhäuser angegebenen überbaubaren Flächen sind innerhalb der geplanten Kleingärten nur Gewächshäuser mit einer Grundfläche von 3,5 qm und Kompostanlagen zulässig. Im Bereich des auf der öffentlichen Grünfläche ausgewiesenen Vereinheims sind außerhalb der hierfür im Bebauungsplan angegebenen überbaubaren Fläche nachfolgend aufgeführte, untergeordnete Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

  - Sichtschutzwände, Pergolen, Mülltonnenschränke, Schutzwände für Abfallbehälter, Stützmauern, Böschungsmauern.
- 1.5 Nebenanlagen gem. §§ 14 Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BBauG)**

Wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen der Grundstücke auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, die deren Versiegelung bewirken (Verhinderung der natürlichen Wasserversickerung), sind nicht zugelassen.
- 2. Örtliche Bauvorschriften:**
  - 2.1 äußere Gestaltung:**
    - 2.1.1 Gebäudehöhe, Traufhöhe, Firstrichtung:**

Die Gebäudehöhe bei Gartenhäusern darf, von Oberkante Erdgeschoß/Fußboden/ Eingangsgeschoß bis Oberkante Dachhaut senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 2,30 m betragen.  
 Die Gebäudehöhe des Vereinheims darf von Oberkante/Erdschoß/Fußboden/ Eingangsgeschoß bis Oberkante Dachhaut senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen nicht mehr als 3,00 m betragen.  
 Die Firstrichtungen sind in Längsrichtung der Gebäude auszuführen.
    - 2.1.2 Sichtschutzwände beim Vereinheim**

sind nur in Form von Pergolen, Holzfachwerk oder Betonformsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
    - 2.1.3 Böschungsmauern**

sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.
    - 2.2 Einfriedigungen:**

Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum, entlang der öffentlichen Grünflächen und auf den Grundstücksgrenzen, die nicht dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, sind in Form von Drahtgeflecht (Maschendrahtzaun, grün beschichtet), zu erstellen. Die Einfriedigungshöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Einfriedigung ist in jedem Falle mit Strüchern und Stauden abzurpflanzen. Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Die Einfriedigung nördlich und westlich des Feldwegs Flst. Nr. 743 hat mindestens von der nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 4,00 m einzuhalten; die Grundstücksgrenze zwischen Feldweg und dieser Einfriedigung ist abzurpflanzen.

- 2.3 Abfallbehälter:**

Abfallbehälter dürfen nur unmittelbar am Vereinheim errichtet werden. Werden diese als bewegliche Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonsteinen, Mauersteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.
- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Höhe Oberkante Erdgeschoß/Fußboden des Vereinheims darf bei den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten und in der Mitte des Gebäudes gemessen über Oberkante Gelände nicht mehr als 0,50 m betragen.
- 3. Hinweise:**
  - 3.1 Unbebaute Flächen**

Unbebaute Flächen im Bereich bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen.
  - 3.2 Hinweis des Landwirtschaftsamts Domsueschingen:**

Der Feldweg Flst. Nr. 743 dient auch als landwirtschaftliche Wirtschaftsweg. Der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg, der von diesem in östlicher Richtung verläuft, muß angeschlossen bleiben.
  - 3.3 Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes**

Die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer sind in den vorhandenen Schmutzwasserkanal Epfentalstraße einzuleiten.
  - 3.4 Hinweis der Deutschen Bundesbahn**

Die entlang der Bundesbahn-Strecke Villingen-Rottweil vorgesehene Windschutzpflanzung muß den Bestimmungen über den Schutz der Eisenbahnen und des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Ausführungsplanung für die Bepflanzung ist der Deutschen Bundesbahn zur Prüfung und eisenbahntechnischen Freigabe vorzulegen.
  - 3.5 Hinweis der Stadtwerke - Stromversorgung**

Bei einer Unterplanung der 20 KV Freileitung ist der in der VDE 0210 § 13 vorgeschriebene Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981

Vermessungsamt  
 Villingen-Schwenningen, den 10.1.86

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 09.10.1985

Stadtplanungsamt  
 Villingen-Schwenningen, den 13.01.1986

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 20.02.1986 NR 13/24/0225/164 GENEHMIGT ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG AM 11/12.03.1986 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

**STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN STADTPLANUNGSAMT**

PLAN BEBAUUNGSPLAN "KESSLER" STADTBEZIRK MARBACH

Stat.Nr.	Maßstab:	Entwurf von:	geändert
Mb/86	1 : 1000	gezm am 1.02.85	am von
den 14.06.1985 / 16.09.1985	den 17.07.86	von Ma.	13.06.85   Be.
Amtsleiter	Dezernent	gepr am 10.10.85	
<i>Topfer</i>	<i>Wimmer</i>	von <i>Mrs.</i>	

Fertigung für

