BEBAUUNGSPLAN »BROTKÖRBLE«

i. M. 1:500

Zur Beachtung
Höhen im „Neuen System"

(03) A IV 4 / 74

FERTIGUNG FÜR BAURECHTSAMT VILLINGEN

Textteil

Vorbemerkung: Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt BGBl. I 1969, S. 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden in Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen: Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO, im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffr. 1 und Ziffr. 3 - 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude darf max. 0,30 m über dem fertigen Außengelände liegen. Bei ausreichender Hangneigung ist für die Gebäude ein als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß gemäß § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und § 11Ü zugelassen. In diesem Fall dürfen die Erdgeschoßfußbodenhöhe hangseitig und die Untergeschoßfußbodenhöhe talseitig max. 0,30 m über dem jeweiligen fertigen Außengelände liegen. Ist bei den eingeschossigen Eigenheimen mit Satteldach ein anrechenbares Untergeschoß aufgrund zu geringer Hangneigung nicht möglich, wird als Ausgleich ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß gemäß § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO zugelassen.

   Die Oberkante der Garagen darf in Mittel nicht höher als 2,50 m über dem fertigen Außengelände liegen.

   Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch übermäßige Eingriffe verändert werden. Insbesondere sind im Gebäudebereich zur Erreichung der oben geforderten Höhenlagen nur Aufschüttungen bis max. 1,30 m Höhe zulässig und zwar bei den Gebäuden mit anrechenbarem Untergeschoß nur hangseitig, bei den Gebäuden ohne anrechenbares Untergeschoß nur talseitig.
3. Garagen: Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Werden darüber hinaus weitere Garagen notwendig, sind sie auf den Baugrundstücken vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzung - Grundstücksgrenze anzuordnen.

   Für Garagen sind nur Flachdächer und Pultdächer zugelassen.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke. Die Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

   Die Schutzflächen entlang der Mühlbachstraße (L 430) sind von jeder Bebauung freizuhalten. Auf ihnen dürfen auch keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO errichtet werden.
5. Flächen für Versorgungsanlagen: Zulässig sind der Stromversorgung dienende bauliche Anlagen bis max. 3,00 m Höhe über dem fertigen Außengelände.
6. Leitungsrechte: Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt, der Anlieger oder der Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen nur mit flach wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
7. Nebenanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe Ziffr. 12 Abs. 2 (Abfallbehälterstandorte) und Ziffr. 16 Abs. 3 (Sichtschutzwände und Pergolen).
8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Die Garagen sind in massiver Bauweise, außenseitig verputzt, gestrichen oder in Sichtbetonbau, Doppel- und Reihengaragen außerdem in einheitlicher Art zu erstellen.

   Garagen, die so in Hang stehen, daß ihre Rückwand unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, insbesondere Garagen südlich der Straße "Im Brotkörble", sollten bis zur Vorderkante mit Erde überdeckt und begrünt werden.

   Die Stellung der Wohngebäude sowie die generelle Form der Baukörper sind im Bebauungsplan dargestellt. Bei der Kettenbauweise sind die zweigeschossigen Hauptgebäude einseitig auf die Grenze zu stellen und durch eingeschossige Zwischengebäude mit einer max. Bautiefe von 7,00 m miteinander zu verbinden. Diese Reihung kann durch beidseitig auf die Grenze gebaute zweigeschossige Gebäude unterbrochen werden.

   Die einzelnen Baugruppen sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bei den Kettenhäusern ist insbesondere die einheitliche Ausbildung der Gestaltung in Material und Form vorgeschrieben, bei aneinandergebauten Gebäuden mit Satteldach die gleiche Dachneigung.
9. Dachgestaltung: Für die Dachform sind die Eintragungen in Bebauungsplan maßgebend.

   Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine nellen oder auffallenden Farben sowie keine hochglänzenden und farbmusterbildenden Materialien verwendet werden.

   Kleinere pult- oder shedförmige Aufbauten auf Flachdächern sind zugelassen.

   Dachaufbauten bei Satteldächern müssen einen Abstand von mind. 2,50 m von den Giebelquerwänden einhalten und dürfen die Höhe von max. 1,20 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll 4,50 m nicht überschreiten.

   Die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Satteldächer können auch einhüftig mit ungleicher Dachneigung 50 - 55 ° / 15-20 ° ausgeführt werden.

   Kniestöcke sind nur in Bereich der eingeschossigen Bauweise mit Satteldächern zugelassen, und zwar bei den Gebäuden mit anrechenbarem Untergeschoß mit max. 0,50 m Höhe, bei den Gebäuden mit anrechenbarem Dachgeschoß (siehe Ziffr. 2 Abs. 1) mit max. 1,10 m Höhe. Bei einhüftigen Dächern sind die vorgenannten maximalen Höhen als maximale Mittelwerte anzunehmen, d.h. der halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe darf maximal 0,50 m bzw. 1,10 m betragen.
10. Antennen: Mehrmals eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.
11. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen: Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Die sind, ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen unter Zugrundelegung der DIN Richtlinie 1998 zu verlegen.
12. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienen, bis auf Höhe der vorderen Gebäudefluchtlinie (Ausnahmen: Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte und ähnliche Einrichtungen) landschaftsgerärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen (Vorgärten) anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muß spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein.

    Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinfiellen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit Büschen eingepflanzt werden.

    Im Bereich der Freisitzplätze sind auf der Hauptwohnseite der Gebäude Sichtschutzwände aus Holz, Betonfüllsteinelemen oder Sichtbetonwerkstoff von max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Aussengelände und max. 5,00 m Länge zulässig. Ebenfalls sind in diesen Bereich Pergolen zugelassen.
13. Einfriedigungen: Die Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke sind als Holzzäune in der Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können dichtwuchsende, winterharte Wurzelhecken mit innenliegendem Spanndraht und einer Höhe von max. 1,30 m vorgesehen werden.

    Davon abweichend sollen die Kettenbaugrundstücke gegen die mit privaten Gehwegen belasteten Flächen sowie gegen die parallel hierzu verlaufenden öffentlichen Fußwege nicht eingefriedigt werden.

    Wenn erforderlich, sind außerdem Stützmauern aus Sichtbeton (auch mit Waschbetonvorsatz) oder aus Naturstein-Schichtmauerwerk mit einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gehweg zugelassen.
14. Verbauanlagen: Verbauanlagen und Automaten sind im gesamten Baugebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig.
15. Planvorlagen: Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnittzeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.
16. Gehölze: Als Großbäume werden empfohlen: Linde, Kastanie, Buche, Ulme, Kiefer, Ahorn und Eiche.

    Als kleinkronige Bäume kommen in Frage: Weißdorn, Vogelbeere, Serb. Fichte, Birke und Obstbäume.

    Für die Abpflanzungen z.B. von Garagen, privaten Stellplätzen und Abfallbehälterstandorten, können verwendet werden: Feldahorn, Felsenkirsche, Hartriegel, Forsythie, Eibe, Wacholder, Feuerdorn, Bergkiefer und Eibe.
17. Lärmschutzpflanzungen: Auf den Grünflächen (Parkanlagen) zwischen den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücken entlang der L 430 und der "Planstraße" (Sichtraßelin nördlichen Bebauungsplanbereich sowie zwischen der Richard-Müller-Straße und der Straße "Im Brotkörble" in westlichen Bebauungsplanbereich sind Lärmschutzpflanzungen anzulegen.
18. Baugrundverhältnisse: Eine Bebauung ist voraussichtlich ohne Schwierigkeiten möglich. Auch hydrogeologische Bedenken bestehen nicht. Falls Grundwasser angeschnitten wird, sollte der Sauberr es auf Betonaggressivität überprüfen lassen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung:

- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0.7 — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- o — Offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig)
- ⒶⒶ — Offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- Ⓐ — Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
- b — Besondere Bauweise (nur Kettenhäuser zulässig)
- Baugrenze
- SD 28-32° — Satteldach mit Neigung
- FD — Flachdach
- generelle Form der Baukörper
- Firstrichtung
- unverbindliche Vorwerkung für Grundstücksgrenzen
- 12 — Ordnungszahl für geplante Baukörper

Verkehrsflächen:

- Gehwegflächen
- Fahrbahnflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie mit Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke an die Verkehrsfläche
- B.G.L.E. — Straßenbegrenzungslinie ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen:

- U — Umspannstelle

Grünflächen:

- Parkanlage
- Spielplatz
- V — Öffentliches Verkehrsgrün

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

- Ga — Flächen für Garagen
- GGa — Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- mit Gehrecht zu belastende Flächen
- mit Fahrrecht zu belastende Flächen
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtfelder Schutzflächen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- M — unverbindlicher Hinweis auf Mülltonnensammelplatz

FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 28.11.1974
Städt. Baudirektor

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 15.01.1965.

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 22.11.74
In Vertretung
Städt. Vermessungsassessor

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BBAUG AM 28.8.1974 VON GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Bürgermeisteramt
Villingen-Schwenningen, den 28.8.1974
Der Oberbürgermeister
(Hüller)
Bürgermeister

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG FERTIGUNG IDENTISCH.

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 28.8.1974
(Kaiser)
Stadtbaudirektorat

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLASS DER REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG VOM 13.11.74.. NR. 21-1441.4/03/09..... GENEHMIGT.

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S. 341)
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 13. Nov. 1974
Im Auftrag

ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 27.11.1974 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 27.11.74
(Schmiedele)
Stadtbaudirektor