

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewann "Tannhörle", "Langes Gewann" der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Pfaffenweiler



A) Rechtsgrundlagen

- §§ 1, 2, 2a, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBAUG),
- §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Nr. 63 S. 1763),
- §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21),
- §§ 1, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 06.04.1964 (GesBl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (GesBl. S. 351).

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBAUG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

- Nutzungsbeschränkung (§ 3 (4) BauNVO)**  
Bei der 1- und 2-geschossigen Bebauung des reinen Wohngebietes (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Ausnahmen (§§ 1 (6) und 3 (3) BauNVO)**  
sind nicht zulässig.

1.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs 1 Nr 4 u. Nr 22 BBAUG u. § 12 BauNVO)

- Garagen**  
sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nur nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden: Einriedigungen, Sichtschutzwände, Pergolen, Teppichklopfgerüste, Wäschehängen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Böschungsmauern

Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan angegebene Geschoszahl gilt jeweils die Bergseite des Gebäudes.

Gem. § 17 Abs. 5 BauNVO kann unter den dort genannten Voraussetzungen im Einzelfall eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse gewährt werden, sofern es sich um ein anzurechnendes Untergeschoss gem. § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO handelt und es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodifikation erlaubt

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBAUG und § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

- Kniestock**  
Als Ausnahme kann ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,60 m aus Oberkante letzter Decke bis Sparrenunterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, zugelassen werden, wenn ein Sparrenüberstand von 0,60 m ausgeführt wird. Der Sparrenüberstand ist waagrecht zu verschalen.

2.1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind dunkelbraune, dunkelrote engobierte Ziegel oder Industrieziegel gleicher Art mit aufgerauter Oberfläche zu verwenden.

Ausnahmsweise können grauschwarze Industrieziegel oder grauschwarze oder graugrüne Asbestzementschiefer zugelassen werden. Die Flachdächer sind als absolute Flachdächer mit Kecken- oder Kieschüttung oder bester Pappe auszuführen.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit 30° und mehr zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebädelänge beschränkt. Das Satteldach muss als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,40 m nicht übersteigen.

2.1.4 Ausnahmen von festgesetzter Dachform und Dachneigung

Als Ausnahme ist die Ausführung eines ungleichen Satteldaches zulässig, wenn auf den Kniestock verzichtet wird und die Topographie ein talseitiges Geschos oder einen entsprechend hohen Sockel nicht erlaubt. Die Winkel des ungleichen Satteldaches müssen hierbei eine Dachneigung beim flächengleichen Teil des Daches von 25° und beim steilgeneigten Teil des Daches von 60° betragen. Die Firsthöhe der Gebäude darf von Oberkante Erdgeschoss Fußboden - Eingangsgeschos - gemessen 9,50 m nicht überschreiten.

2.1.5 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig. Die Summe aller Dachflächenfenster darf 1/5 der Traufhöhe nicht überschreiten.

2.1.6 Die Außenwände

Alle Gebäude sind zu verputzen und mit einem hellen Farbton zu streichen oder in einer von ihrer oestalerischen Wirkung ähnlichen Art und Weise zu verkleiden. Das Baurecht kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

2.1.7 Garagen

Garagen sind mit Flachdach und nichtreflektierender Dachdeckung auszuführen. Die Außenwände der Garagen müssen eine glatte oder aufgeraute Oberfläche und dürfen keine well- oder trapezförmige Oberfläche erhalten. Die Garagen sind mit einem umlaufenden Gesims von 0,15 m herzustellen.

2.1.8 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoss Fußboden darf bergwärts die Oberkante des angefüllten Geländes 0,50 m nicht überschreiten

2.2 Sichtschutzwände und Böschungsmauern

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

2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen und Standorte für Müllbehälter (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.3.1 Unbebaute Flächen

innerhalb bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen, die Vorgartenflächen

sind als Stiergärten gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

- Sichtflächen**, die im Bebauungsplan gemäß 13.4 der Anlage zur Planzeichnerverordnung ausgewiesen sind, sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe der Fahrbahnoberkante der vorbeifahrenden Straßen freizuhalten.

- Einfriedigungen**  
Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

Einfache Holzläune (Lattensläune) mit Heckenhinterbepflanzung.

Quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren mit Heckenhinterbepflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

2.3.4 Müllboxen und Behälter für Mülltonnen

sind in jedem Falle in Verbindung mit baulichen Anlagen vorzusehen. Ausnahmsweise ist ihre Errichtung ohne diese Verbindung zulässig, wenn die Müllboxen mindestens an drei Seiten mit Sträuchern dicht abgepflanzt werden.

3. Hinweise

- Geländeverhältnisse (§ 13 (3) LBO)**  
Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

3.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoss Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Entwässerungsverordnung der Stadt Villingen-Schwenningen. Sie wird vor Baugenehmigung verbindlich angegeben. Im Übrigen gilt 1.3 dieser Bebauungsvorschriften.

3.3 Bepflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten des Kraftwerks Laufenburg und der Stadtwerke Villingen-Schwenningen dürfen durch Einfriedigungen nicht überbaut und nur durch niedrige Pflanzungen bepflanzt werden.

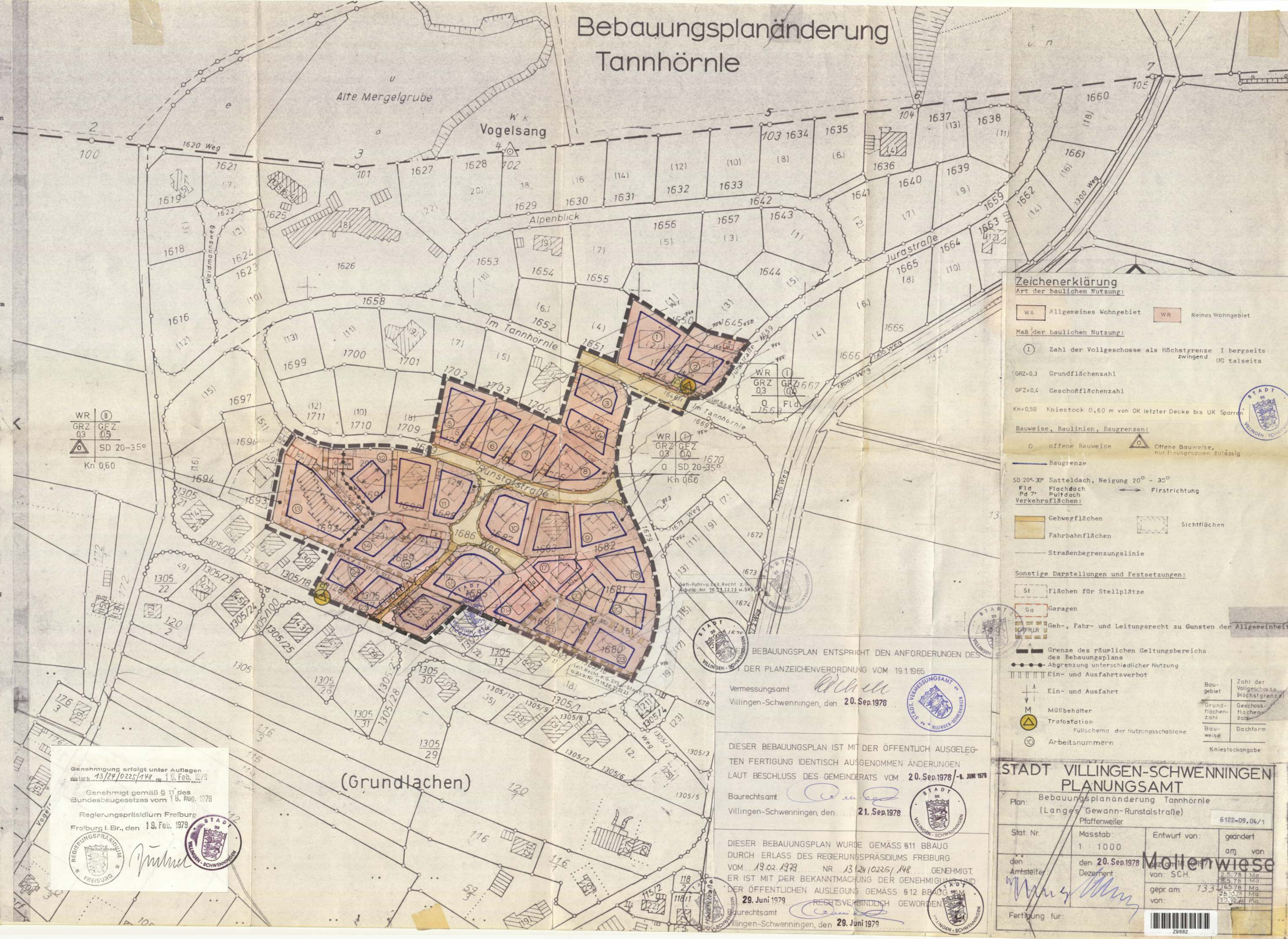
3.4 Stellung von Müllboxen oder Behältern für Mülltonnen

Mülltonnen 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.

Die Stellung von Mülltonnen oder Behältern für Mülltonnen richtet sich nach den Bestimmungen der vorgenannten Satzung und nach 2.3.4 dieser Bebauungsvorschriften. Die Türen der Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg oder in den öffentlichen Straßenraum schlagen.

Villingen-Schwenningen, den 20. Sep. 1978

Der Oberbürgermeister Müller  
Bürgermeister



WR 03 GRZ 03 GFZ 05 SD 20-35° Kn 0,60

WR 03 GRZ 03 GFZ 05 SD 20-35° Kn 0,60

Genehmigung erfolgt unter Auflagen  
Gemeinh. Nr. 43/24/0225/148 vom 18. Feb. 1979  
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976  
Regierungspräsidium Freiburg  
Freiburg i.Br., den 18. Feb. 1979

BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES DER PLANZEICHNERVERORDNUNG VOM 19.1.1965  
Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 20. Sep. 1978

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTE FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 20. Sep. 1978  
Baurechtsamt Villingen-Schwenningen, den 21. Sep. 1978

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 19.02.1979 NR. 13/24/0225/148 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 29. Juni 1979 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
Baurechtsamt Villingen-Schwenningen, den 29. Juni 1979

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung:
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
- ① Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bergwärts zwingend uG talwärts
  - GRZ=0,3 Grundflächenzahl
  - GFZ=0,4 Geschöflächenzahl
  - Kn=0,50 Kniestock 0,60 m von OK letzter Decke bis UK Sparren
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
- 0 offene Bauweise
  - △ Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
  - SD 20°/30° Satteldach, Neigung 20° - 30°
  - Fld. Flachdach
  - Pa 7\* Pultdach
  - Verkehrflächen:
  - Gehwegflächen
  - Sichtflächen
  - Fahrbahflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:
- St Flächen für Stellplätze
  - Ga Garagen
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Ein- und Ausfahrtsverbot
  - Ein- und Ausfahrt
  - M Müllbehälter
  - T Trafostation
  - Füllschema der Nutzungsschablone
  - Arbeitsnummern
  - Kniestockangabe
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
Grundflächenzahl  
Geschöflächenzahl  
Bauweise  
Dachform

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN  
PLANUNGSAMT  
Plan: Bebauungsplanänderung Tannhörle  
(Langes Gewann-Runststraße)  
Pfaffenweiler 6122-09\_04/1

Stat. Nr.	Masstab: 1:1000	Entwurf von:	geändert
den 20. Sep. 1978	den 20. Sep. 1978	von: SCH	am 25.78 Ma
den 29. Juni 1979	den 29. Juni 1979	von: Mollenwiese	25.78 Ma
		gepr. am: 17.78 Ma	25.78 Ma
		von: 17.78 Ma	17.78 Ma

Fertigung für: Mollenwiese