BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zur Änderung der förmlich festgestellten Bebauungspläne "Mittenbühl-Dobelwiesen"

Stadtbezirk Pfaffenweiler

Stadt Villingen-Schwenningen

vom 27.02.1986

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf "Mittenbühl-Dobelwiesen"

In Ergänzung der Plandarstellungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BBauG in der Fassung von 1976, geändert 1979

BauNVO in der Fassung von 1977

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen nicht zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen (§§ 14, Abs. 1 und 23, Abs. 5 BauVNO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Nebenanlagen mit Ausnahme von Böschungsmauern, Böschungsbefestigungen (Ziff. 2.7 des Textteils), Einfriedigungen, Mülltonnenschränke und -boxen (Ziff. 2.11 des Textteils) sowie Garagen und Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Die nachstehend aufgeführten Nebenanlagen dürfen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden: Sichtschutzwände bis max. 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Pergolen, Schwimmbäder, Wäschehängen, Gartenhäuser und Gewächshäuser bis max. 6,00 m² Grundfläche, Einfriedigungen, Böschungsmauern und -befestigungen, untergeordnete Anlagen für Kleintierhaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 18 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 u. 21 a Abs. 4 BauNVO)

Bei den eingeschossigen Gebäuden kann ein zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können. Von der in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Daches unter Beachtung der §§ 36 und 38 LBO eine Ausnahme von der Festsetzung der Geschoßzahl erteilt werden, wenn die festgelegte Dachneigung und Dachform eingehalten wird und die äußere Gestaltung des Gebäudes den eingeschossigen Familienheimcharakter nicht beeinträchtigt.

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl) ist jeweils die Bergseite der Gebäude maßgebend. Als Vollgeschoß gilt ein Geschoß nach der Definition des § 2 Abs. 5 LBO 1983.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

1.2.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 21a BauNVO)

Im gesamten Baugebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straße und Gebäudeflucht zulässig. Sie sind entsprechend der Ziffer 2.10 des Textteils zu gestalten (keine versiegelte Fläche).
Die Garageneinfahrten sind auf den Grundstücken durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die Stellung der Gebäude wird, mit Ausnahme der Flachdachbebauung, durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Im südlichen Teil des Baugebiets, entlang des Wolfbachs, ist ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgelegt. Von den Bestimmungen des Nachbarrechts BW sind hierbei Ausnahmen zulässig. Auf Ziffer 3.2 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.5 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Grundstücke Flst. Nr. 1600 und 1601 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Bebauung dieser Grundstücke ist so durchzuführen, daß das Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 1600 unmittelbar auf der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze dieses Grundstücks und das Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 1601 unmittelbar auf der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 1601 zu errichten ist.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(örtliche Bauvorschriften gem. § 73 LBO 1983)

2.1 Hauptgebäude

Das Hauptgebäude muß vertikal gegliedert werden, wenn das Maß der Hausbreite die Traufhöhe überschreitet. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 30 cm sowie Erker, An- und Vorbauten.

2.2 Außenwände, Gebäudehöhen (§§ 6 Abs. 4 und 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO 1983)

Die Wandhöhe der Außenwände gemessen von Oberkante-EG-Fußboden an der Bergseite des Gebäudes darf bis zum oberen Abschluß der Wand (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) bei

eingeschossigen Gebäuden 3,30 m nicht überschreiten.

Bei Errichtung von talseitig 2geschossigen Gebäuden gem. Ziff. 1.2.1 [illegible]

2.3 Außengestaltung der Gebäude, Außenwandflächen, Dachdeckung

Die Außenwände sind in Form von größeren zusammenhängenden, verputzten Wandflächen auszuführen, die von Tür-, Tor- und Fensterflächen aus Holz und Glas (keine Glasbausteine) unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfenster und untergeordnete Flächen in anderem Material zulässig, letztere wenn sie zur Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der verputzten Wandfläche nicht überschreiten.

Für die Deckung der Walm- oder Satteldächer sind nur dunkelrote oder rotbraune Dachziegel oder Betonpfannen zulässig. Anthrazitfarbene Ziegel sind nur ausnahmsweise, Bitumenschindeln sind nicht zulässig.

Die Putzfassaden sind farbig zu streichen, dabei sind helle Farben zu wählen.
Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

2.4 Dacheinschnitte, Dachgaupen, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren

Diese sind nur auf Walm- oder Satteldächern zulässig.
Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe nur bis zu einem Fünftel der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens 4 Ziegellagen durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke zwischen Erd- und Dachgeschoß bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten.

Auf den Dachflächen dürfen Dachaufbauten nur in Form von Giebelgaupen oder Schleppgaupen errichtet werden. Diese dürfen in das oberste Drittel der Dachfläche nicht einschneiden. Die Länge der Dachgaupen, auch die Summe der Länge aller Dachgaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Bei den Fenstern der Dachaufbauten sind stehende Formen zu wählen.

Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche ein Drittel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Dachflächenfenster sind nur einzeln bis zu einer max. Größe von 1,5 m² nicht übereinander und nicht in Reihung zulässig.

2.5 Garagen und Stellplätze

Garagen können sowohl mit Satteldächern als auch mit absoluten Flachdächern erstellt werden. Sofern die Garagen mit Grenzbebauung erstellt werden, bestimmt bei Satteldächern § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO die zulässige Dachneigung.

2.6 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände und -anlagen sind nur in Form von verputztem oder geschlemmtem Mauerwerk bzw. in Formsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m auch auf der Grundstücksgrenze und bis zu max. 4,00 m Länge zulässig. Diese dürfen auch die festgesetzten Baugrenzen um nicht mehr als 4,00 m überschreiten.

Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Kunststoff und Metall.

2.7 Böschungsmauern und -befestigungen

Böschungsmauern sind in verputztem Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern angelegt werden.

2.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

Soweit im Bebauungsplan für die einzelnen Gebäude die Höhe Oberkante-EG- - Fußboden nicht auf NN bezogen angegeben ist, darf diese bei den den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten der Gebäude und in deren Mitte gemessen nicht mehr als 0,50 m über Oberkante Randstein der angrenzenden Straße liegen.

2.9 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis max. 0,80 m zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrecht sind Einfriedigungen und lebende Hecken nicht zulässig.

2.10 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten darf nur bis zu einem Drittel mit wasserundurchlässigem Belag ausgebildet werden (z.B. Bitumenbelag, Kleinpflaster, Betonverbundstein). Für die übrigen Flächen sind Rasensteine und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen zu verwenden.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Flächen anzuordnen.

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

2.11 Müllboxen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Müllbehälter und -tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o.ä. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

2.12 Werbeanlagen und Einrichtungen für Plakate

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Bodenfunde, die nach § 2a Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt BW oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen unverzüglich anzuzeigen.

3.2. Pflanzgebot

Für das in den Bebauungsvorschriften in Ziff. 1.4 vorgeschriebene Pflanzgebot sind die Bestimmungen der §§ 39a Abs. 1, 39b Abs. 8 und 43 BBauG zu beachten.

3.3 Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Oberfläche aufeinander abzustimmen.

3.4 Nichtüberbaute Flächen bebauter Anlagen, priv. Grünflächen (§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch [illegible]

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung
WA	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II UG	Zahl der Vollgeschosse mit anzurechnendem Untergeschoß
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zeichen	Bedeutung
o	Offene Bauweise
b	Besondere Bauweise
—··—··—	Baulinie
——	Baugrenze

Verkehrsflächen

Zeichen	Bedeutung
	Gehweg
	Fahrbahn
H	Bushaltestelle
P	Öffentliche Parkfläche
	Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zeichen	Bedeutung
	Elektrizität
KWL	Kraftwerk Laufenburg

Grünflächen

Zeichen	Bedeutung
	Parkanlage
V	Verkehrsgrün

Flächen für Stellplätze und Garagen

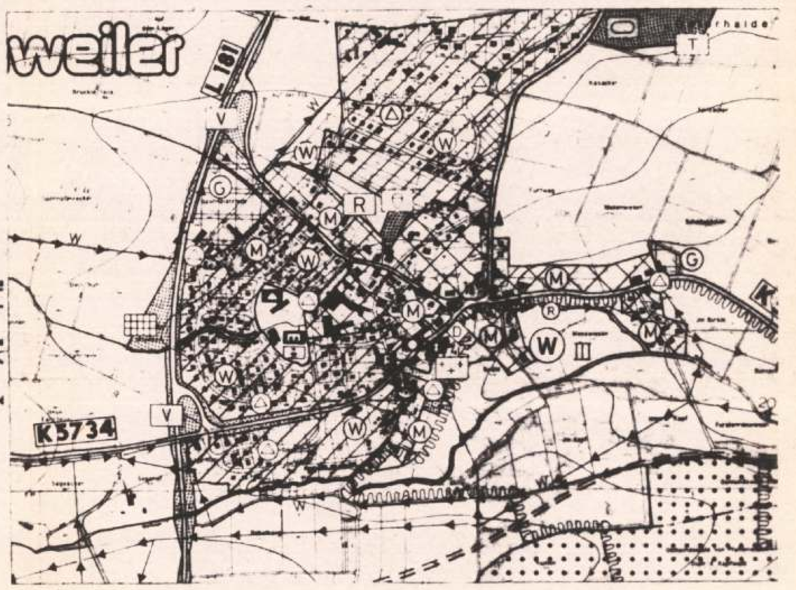
Zeichen	Bedeutung
St	Stellplätze
Ga	Garagen

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Bedeutung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Lr. z.G.	(Leitungsrecht zu Gunsten)
⟷	Firstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
	Pflanzgebot für Bäume
	Pflanzgebot für Sträucher
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 8.05.1981
M. 1:10 000

VERFAHRENSVERMERKE

1. ~~AUFSTELLUNGS-~~/ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 17.01.1985 gem. § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 08.03.1985 öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde am 21.03.1985 / in der Zeit vom ______ bis ______ durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat hat am 14.05.1986 ______ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 2a Abs. 6 beschlossen.
Nach vorheriger, öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom ______ 23.06.1986 bis 25.07.1986 ______ öffentlich ausgelegen.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 26.08.1987 ______ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. ANZEIGE
Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan dem Regierungspräsidium Freiburg am 9.3.88 angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Erlaß vom 25.3.88 Az.: 22/24/0225/62 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 19.4.88 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 20.04.1988.
[Unterschrift] [Siegel: STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN 70]

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 10. Feb. 1988
[Unterschrift] [Siegel: STADT VERMESSUNGSAMT VILLINGEN-SCHWENNINGEN]

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 26.11.1986.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 24.02.1988
[Unterschrift] [Siegel: STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN 70]

STADT VILLINGEN SCHWENNINGEN

STADTBEZIRK PFAFFENWEILER

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTENBÜHL – DOBELWIESEN

STADTPLANUNGSAMT

GEZ./GEÄND. Datum	Zeichen	AMTSLEITER	DEZERNENT
17.10.1985	Be.	DEN: 24.02.1988	DEN: 08/03/88
27.02.86	Be.	[Unterschrift]	[Unterschrift] (Kühn) Bürgermeister
26.08.87			

MASSTAB: 1:500 | STAT. NR.: P/88-1