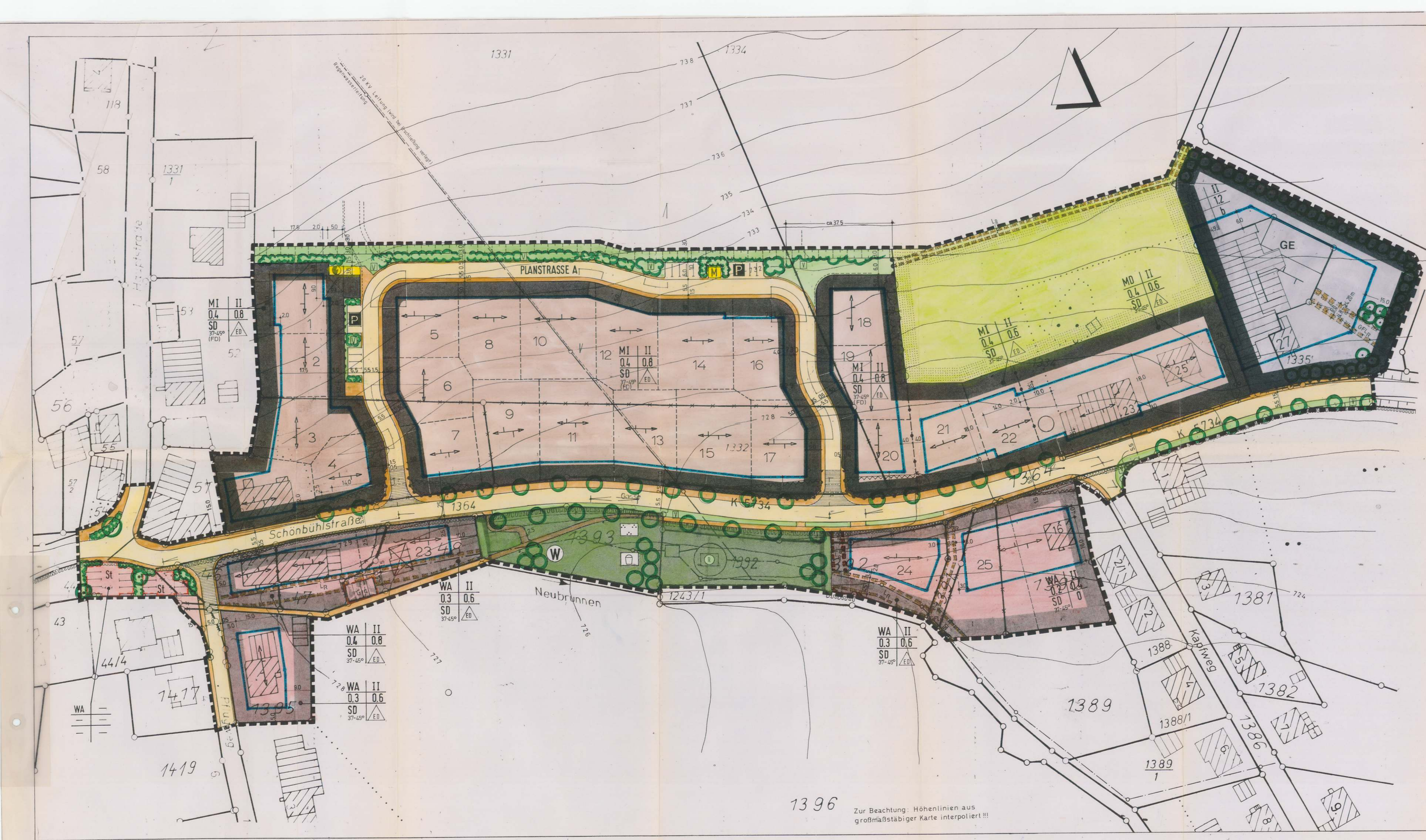




BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zum
Bebauungsplan "Schönbühlstraße"
Stadtbezirk Pfaffenweiler, Stadt Villingen-Schwenningen
vom 02.05.1988/03.07.1989

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauGB in der Fassung von 1966
BauVVO in der Fassung von 1977

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauVVO)

In "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauVVO sind die gemäß

- § 5 Abs. 2 Ziff. 4 BauVVO zulässigen Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- § 5 Abs. 2 Ziff. 8 BauVVO zulässigen Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauVVO zulässigen Tankstellen

nicht zulässig.

In "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauVVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauVVO zulässigen Gartenbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmen

1.1.2.1 Ausnahmebeschränkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVVO sind keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 zulässig.

Im "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauVVO sind keine Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauVVO zulässig.

Im "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauVVO sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2.2 Allgemein zulässige Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauVVO)

Im "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauVVO sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 für Wohnungen, für Auflichts- und Betriebsanlagenspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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

1.1.3.1 Mit Ausnahme von Stellplätzen, Böschungsbauern, Einfriedigungen und Mülltonnenanlagen dürfen keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVVO innerhalb der vorgeschriebenen Baulinien und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

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

- Sichtschutzwände bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Pergolen, Schirmbänke, Wäschentische, Garten- und Gewächshäuser, Einfriedigungen und Böschungsbauern.

Auf Ziff. 2.5, 2.6, 2.8 und 2.10 dieser Bauvorschriften wird hingewiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geschözzahl, Grund- und Geschözzahl bei Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 21 a Abs. 3 und 4 BauVVO)

Garagegeschosse oder überdachte Stellplätze werden auf die zulässige Grund- und Geschözzahl nicht angerechnet.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 5 BauVVO)

Von der in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Satteldachs unter Beachtung von § 36 und 38 LBO 1993 eine Ausnahme von den Festsetzungen der Geschözzahl erteilt werden, wenn die in den Nutzungsschablonen festgesetzte GFZ, Dachneigung und Dachform eingehalten wird.

1.2.3 Bauweise gemäß § 22 BauVVO

In den in den Plangebiet ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauVVO, Dorfgebiet gemäß § 5 BauVVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauVVO ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVVO vorgeschrieben, in der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

In den in Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVVO gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauVVO die abweichende Bauweise, dort sind Gebäude über 50,00 m Gebäudehöhe mit oder ohne Einhaltung von Abstandsflächen von Grundstücksgrenzen zulässig.

1.2.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 21 a BauVVO)

In gesamten Baugebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können in Bereich zwischen Straße und Gebäude-Flucht sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Sie sind entsprechend Ziff. 2, 9 dieser Bauvorschriften zu gestalten (keine versiegelten Flächen).

2. BAUUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (örtliche Bauvorschriften gemäß § 73 LBO 1983)

2.1 Außenwände, Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO 1983)

Die Wandhöhe der Außenwände gemessen von überkante Erdgeschöb Fußboden bis zum Schrittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand darf bei Wohngebäuden bei eingeschossigen Gebäuden 2,30 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 4,00 m, bei gewerblichen Gebäuden bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m, nicht überschreiten.

Bei den Gebäuden, die als Bestand im Bebauungsplan übernommen worden sind, sind die vorhandenen Gebäudehöhen zu übernehmen.

2.2 Außengestaltung, Außenwandflächen und Dachdeckung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Putzfassaden sind farbig zu streichen. Dabei sind Pastellöne zu wählen.

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farböne sind unzulässig.

Für die Uchdeckung der Satteldächer sind nur dunkelrot oder rotbraune Dachziegel oder Dachpfannen zulässig. Dachziegelroterne Dachdeckung ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind bei eingeschossigen Nebengebäuden Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig, wenn diese begründ werden. Die Flachdächer sind dann mit grabenartigen Erdschichten zu versehen.

2.3 Dachanschnitte, Dachgaupen, Dachfenster, Sonnenkollektoren

Dachanschnitte sind einzeln in der Summe nur bis 1/3 der Gesamt-länge des Daches zulässig. Zwischen überkante der vorschriebenen Brüstungen und der Dachtraufen müssen mindestens 4 Ziegelfreien oder eine gleichwertige Länge durchlaufen. Die Höhe des Dachanschnittes darf von überkante der Decke zwischen Erd- und Dachschub bis überkante Dachanschnitt 2,50 m nicht überschreiten.

Auf den Dachflächen dürfen Dachaufbauten nur in Form von Giebelgaupen oder Schlegelgaupen 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 Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Die Fenster der Dachaufbauten sind als stehende Formen zu wählen.

Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Dachfenster sind nur einzeln bis zu einer maximalen Größe von 1,50 m² nicht übereinander und nicht in Reihe zulässig.

2.4 Garagen und Stellplätze

Park-Garagen sind nur mit Satteldächern entsprechend der im Fallschema angegebenen Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können diese auch entsprechend Ziff. 2.2 dieser Bauvorschriften ausgeführt werden. Sofern Grenzbebauung der Garagen vorgeschrieben ist, oder angestrebt wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO 1983 die zulässige Dachneigung.

Bei Garagen an der K 5734 müssen diese einen Abstand von 6,00 m von der Hinterkante des Gehwegs gemessen einhalten (Auflage des Straßenbaubaus Umweltschutzes).

2.5 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände und -anlagen sind nur in Form von verputzten oder geschliffenen Mauerwerk bzw. in Formsteinen, auch auf den Grundstücksgrenzen, zulässig. Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Holz, Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Metall.

2.6 Böschungsbauern und -befestigungen

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

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

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingezeichnete Fluchtlinie verbindlich festgesetzt.

1.4 Pflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)

In gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Pflanzgebot für ständertypische Bäume und Sträucher festgesetzt. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind mindestens

- 1 Baum (Hochstamm), Stammhöhe 160 cm bis 180 cm
- 2 Bäume (Halbstämme), Stammhöhe 160 cm bis 180 cm und
- 3 Stück Großsträucher

zu pflanzen.

Für Grundstücke über 2.500 m² Grundstücksfläche sind darüber hinaus für je angelegene 300 m² ein Halbstamm oder ein Großstrauch zu pflanzen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg bei Pflanz- und Erhaltungsgeboten sind hierbei zu beachten.

Soweit auf den Baugrundstücken vorhandene Baum- und Strauchgruppen vorhanden und im Bebauungsplan dargestellt sind, sind diese zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf Ziff. 3.3 und 3.4 dieser Bauvorschriften wird hingewiesen.

2. VORGARTENZEONE, STELLPLATZE, ZUFÄHREN

Für die Vorgartenzeone gilt: Die Gesamtfläche für Stellfläche und Zufahrten darf nur bis zu 1/3 mit wasserundurchlässigen Belag ausgelegt werden (z. B. Altunbelag, Kleinfestker, Betonverbundsteinen). Für die übrigen Flächen sind Kiesestriche und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen zu verwenden.

Stellplätze, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hauswege dürfen nur bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zusammengefaßt werden. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen beiden Flächen von einer Mindestbreite von 0,60 m, jeweils auf die einzelnen Grundstücke bezogen, anzuordnen.

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

2.10 Müllboxen, -tonnen, Behälter für 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 oder ähnliches gegen Sicht abgeschrnkt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

2.11 Werbeanlagen und Einrichtungen

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind mit Ausnahme einer Hinfestleitung auf dem Grundstück des ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzes westlich der Planstraße A in gesamten Plangebiet unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur in einem horizontalen Schriftzug an den Gebäuden angebracht werden. Sie sind bei eingeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Traufe zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen sie die Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses nicht überschreiten. Werbeschriften sind in ihrer Länge auf 3,00 m und in ihrer Höhe auf 0,40 m beschränkt. Laufende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

3.2 Nicht überbaute Flächen bebaubarer Anlagen, private Grünflächen (§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

3.3 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsstraßen dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

3.4 Pflanzgebot

Für das in Ziff. 1.4 dieser Bauvorschriften angegebenen Pflanzgebot sind die Bestimmungen der §§ 175 und 178 BauGB zu beachten.

3.5 Denkmalschutz

Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.

3.6 Hinweis des Kraftwerks Laufenberg

Die auf den Grundstücken Flst. Nr. 1331 und 1332 innerhalb des Plangebietes verlaufende, vorhandene, verbaute 20kV-Leitung wird erst abgebaut, wenn die im Plangebiet ausgewiesene Transformatorstation errichtet und in Betrieb gegangen ist und neue K-V-Leitungen innerhalb der Erschließungsstraßen verlegt worden sind.

3.7 Hinweis des geologischen Landesamtes

Das in dem Plangebiet südlich der Schönbühlstraße ausgewiesene Baugebiet liegt in dem wasserschutzgebiet Zone III des Kapfbrunnens. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die entsprechenden Vorschriften zum Grundwasserschutz konsequent zu erfüllen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
MD	DORFGEBIET	
MI	MISCHGEBIET	EMPFEHLUNG FÜR GARAGENFLÄCHE
GE	GEWERBEGEBIET	

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHLE
GFZ	GESCHÖSSFLÄCHENZAHLE

BAUWEISE, BAUGRENZEN

0	OFFENE BAUWEISE	b BESONDERE BAUWEISE
ED	NUR EINZEL- O. DOPPELHAUSER ZULASSIG	ABZURECHNENDE GEBÄUDE
	BAUGRENZE	

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	St STELLPLATZE
	GEWEG UND BANKEIT	FAHRRADWEG (BELAGSWECHSEL IM BEREICH VON EINMUNDUNGEN ETC.)
	ÖFFENTLICHE STELLPLATZ MIT VERKEHRSGRÜN	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

	ELEKTROZIT	RW-RÜCKFÄHRTBECKEN
		UNTERIRDISCH
		STANDPLATZ FÜR MÜLL-CONTAINER

GRÜNFLÄCHEN

	PARKANLAGE	KINDERSPIELPLATZ
--	------------	------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	MÜLLE (GRABEN) ZUR ABLEITUNG DES HANG-ÜBERFLÄCHENWASSERS MIT PFLANZGEBOT
	GRENZE DES DAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG VON FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
	AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN (EMPFEHLUNG)
	VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	ARBEITSNUMMERN
	MIT GR-GEBOREIT
	FAHRRADWEG
	LR-LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
	MIT HINDETS-BOHRTAFELN
	PFLANZGEBOT
	PFLANZBINDUNG
	FÜR BÄUME
	FÜR STRÄUCHER
	HAUPTFÜRSTICHTUNG UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE	FD	FLACHDACH	
	GRZ-GRUNDFLÄCHENZAHLE	GFZ-GEHÖSSFLÄCHENZAHLE	SD	SATTELDACH
	DACHFORM	BAUWEISE		37°45' DACHNEIGUNG

WASSERSCHUTZGEBIET

WASSERSCHUTZGEBIET NÄCHTIGKEIT ÜBERNOMMEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGS-ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 06.05.1987
gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung
Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am 08.09.1987
öffentlich bekanntgegeben.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILNUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
wurde am 17.09.1987 / in der Zeit vom
bis durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat hat am 15.06.1988
die öffentliche Auslegung des
Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2
BauGB beschlossen. Nach vorheriger
öffentlicher Bekanntmachung hat der
Bebauungsplanentwurf mit Textteil und
Begründung in der Zeit vom 01.08.1988
bis 02.09.1988
öffentlich ausliegen.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan

am 30.08.1989
gem. § 10
BauGB als Satzung beschlossen.

5. ANKEHREVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1
BauGB dem Regierungspräsidium Freiburg
angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg
hat das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3
BauGB durchgeführt und mit Verfügung
vom 05.07.1990 Az. 22/231-2-18/172
erklärt, daß keine Verletzungen von
Vorschriften geltend gemacht werden.

6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffent-
lichen Bekanntmachung über die Durch-
führung des Anzeigeverfahrens gem. § 10
BauGB am 26.12.1990 rechtsverbindlich
Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 30.07.1990.

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

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich
ausgelegten Fertigung öffentlich ausliegen
Anzeigen hat Beschluß des Gemeinderats
vom 30.08.1989.

Vermessungsamt 12. März 1990
Villingen-Schwenningen

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 2. März 1990

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
STADTBEZIRK PFAFFENWEILER

**BEBAUUNGSPLAN
SCHÖNBÜHLSTRASSE**

WERKGEMEINSCHAFT ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
DIPL.-ING. DIETER EHNE-SRUDOLF FIEGL FREIE ARCHITECTEN
7730 VS-VILLINGEN, HABSBURGERRING 34, T. 07721/74282

STADT PLANUNGSAMT

DATUM	ZEICHNER	AMTSLEITER	BEZUG
11.05.87	E	12. März 1990	1.9.1990
17.11.87	E		
15.03.88	E		
26.11.88	E		
02.05.88	E		
02.07.89	M		

CEP

MASSTAB: 1:500

STAT. NR.: P/90