



AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 21.04.1989

BEBAUUNGSPLAN "HINTERHOFEN"
Stadtbezirk Riethem

TEXTLICHE FESTSETZUNG
vom 01./06.03.1990

RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 12.09.1990/20.03.1991 den Bebauungsplan "Hinterhofen" als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan liegt die Baumatzungsverordnung (BauMVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 zugrunde.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 Abs. 5 BauMVO)**
Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (§ 8 BauMVO) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig: Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE).
 - Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauMVO)**
Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig. Je Betrieb sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauMVO)**
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig. Sie sind als gemeinschaftlich erschlossene Sammelstellplätze/-garagen anzulegen. Eine direkte Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Stellplätze/Garagen ist nur beim Grundstück Flst. Nr. 1166/4 zulässig.
 - Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauMVO)**
Mit Ausnahme von Böschungsmauern und Einfriedigungen sind auf den Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Straßengrenzlinie bzw. der Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauMVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe (§ 16 Abs. 6 BauMVO)**
Anzurechnende Geschosse als Untergeschosse sind ausnahmsweise zulässig, sofern zu ihrer Errichtung keine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs erforderlich ist.
Anzurechnende Geschosse im Dachraum der Gebäude sind ausnahmsweise zulässig, sofern die festgesetzte Dachform, Dachneigung und Geschosshöhe eingehalten wird.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauMVO)**
Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Auf den mit I. gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist eine Reihe von großkronigen Spitzahornbäumen (Acer platanoides) oder Stieleichenbäumen (Quercus robur) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht als Einfahrt oder Zugang dienen, gärtnerisch zu behandeln und zu unterhalten. Hierfür sind standorttypische Pflanzen zu wählen.
Auf den mit II. gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung sind Baum- und Busche aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

- Einzusetzende Bäume:**
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Einzusetzende Vorpflanzung auf der Westseite der Grundstücke Flst. Nr. 1166 und 1166/5 und dem gesamten Grundstück Flst. Nr. 1106/9:

- Faulbaum
- Pfaffenhütchen
- gem. Schneeball
- Hasel
- Ohrchenweide
- Aschweide

Einzusetzende Vorpflanzung auf den restlichen Flächen:

- Pfaffenhütchen
- gem. Schneeball
- woll. Schneeball
- Weißdorn
- Heckenkirsche
- Schlehe
- rot. Holunder
- Hasel

III. HINWEISE

- Denkmalschutz**
Bodenfunde, die nach § 2 a Denkmalschutzgesetz BW geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen unverzüglich anzuzeigen.
- Höhenlage der Grundstücke (§ 11 Abs. 1 LBO)**
Die Höhenlage der Gebäude (Gebäudehöhe), gemessen von überkante Erdgeschoss-Fußböden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand darf bei 1-geschossigen Gebäuden 4,00 m und bei 2-geschossigen Gebäuden 7,00 m nicht überschreiten.
Die Sockelhöhen dürfen in der Mitte der Gebäude gemessen, über Randstein fertiger Straße bergseitig 0,50 m nicht überschreiten.
- Ausgestaltung der Gebäude, Außenwandflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Die Ausführung von Außenwänden mit glänzenden und reflektierenden Materialien sowie grellen Farbtonen ist unzulässig.
- Dachneigung bei Pultdächern (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Die Dachneigung bei Pultdächern darf 15° nicht übersteigen.
- Werbeanlagen und Einrichtungen für Plakate (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbetafeln und Plakatsäulen sind nur zulässig, wenn diese auf eine Werbetafel/Plakatsäule/Grundstück beschränkt bleiben und eine Länge von 5,00 m und eine Höhe von 4,00 m nicht übersteigen. Bei einer Unterkonstruktion ist deren Höhe auf 1,50 m über überkante vorhandener oder aufzufüllen Gelände beschränkt, über Durchmesser einer Plakatsäule darf 1,50 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen oberhalb von Dachflächen sind nur auf Flachdächern zulässig und ihre Buchstabenhöhe bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden auf höchstens 0,70 m beschränkt. Laufende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Garagen sind in Gruppen zusammenzufassen und als Einheit zu gestalten. Garagen aus metallischen Oberflächen sind nicht zulässig. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.
- Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von Draht oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 2,00 m, mindestens aber in einer Höhe von 1,50 m, auszuführen.
Die Einfriedigungen haben von den Straßengrenzlinien der öffentlichen Straßen und landwirtschaftlichen Wege einen Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten und sind beidseitig mit standortgemäßen Sträuchern anzupflanzen.
Die Einfriedigung der nicht dem öffentlichen Grün- und Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind in Form von Draht oder Drahtgeflecht auszuführen. Entlang der Einfriedigung ist ein zusätzlicher Pflanzstreifen von 2,00 m Tiefe mit standortgemäßen Bäumen und Büschen anzulegen.
Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- Böschungsmauern und -befestigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Böschungsmauern sind in verputztem Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen, Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern angelegt werden.
- Sichtschutzwände (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Soweit Sichtschutzwände innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, ist ihre Höhe auf 2,00 m zu beschränken.
Sichtschutzwände aus Kunststoff und Metall sind ausgeschlossen.
- Müllboxen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Müllbehälter und -tonnen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen u. a. gegen Sicht abgeschirmt sind.
- Vorgärten, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Alle Grundstücke sind vor ihrer endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Kassenkantensteinen zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu versehen.
Alle Ein- und Ausfahrten zu Betriebsgrundstücken über öffentliche Grünflächen und Vorgartenflächen, die Zufahrten zu Stellplätzen, Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Garagenhöfe dürfen mit keinen wasserundurchlässigen Belägen ausgebildet werden (z. B. Bitumenbelag). Die vorerwähnten Flächen dürfen nur mit Kleinfestfl., Betonverbundsteinen, Kassensteinen, Pflasterungen sowie mit Platten oder ähnlichen Materialien mit unvermörtelten Fugen hergestellt werden. Das Ausgießen der Fugen mit Asphalt ist nicht zulässig.
Auf den übrigen nicht überbaubaren und überbauten Grundstücksflächen dürfen wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen, die deren Versickerung bewirken (Verhinderung der natürlichen Wasserverstärkung), nur in geringem Umfang und nur ausnahmsweise ausgeführt werden. Eine Ausnahme ist nur für die Teile der Betriebsgrundstücke zulässig, die aus betriebstechnischen und organisatorischen Gründen von schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.

III. HINWEISE

- Denkmalschutz**
Bodenfunde, die nach § 2 a Denkmalschutzgesetz BW geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen unverzüglich anzuzeigen.
- Höhenlage der Grundstücke (§ 11 Abs. 1 LBO)**
Unbebaute Flächen sind in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.
- Stellung von Müllboxen oder Behälter von Mülltonnen**
Es wird auf Ziff. 11. 10 dieser Bauvorschriften, im Übrigen auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) verwiesen.
- Unterhaltung und öffentlich-rechtliche Sicherung der Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Grünflächen**
Die Anlage und Unterhaltung der Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Grünflächen übernehmen die jeweiligen Betriebseigner/Grundstückseigentümer. Die jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Unterhaltungspflicht sind durch eine Baualst öffentlich-rechtlich zu sichern.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

GE_e Gewerbegebiete (eingeschränkte Gewerbegebiete)

Maß der baulichen Nutzung:

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

b Besondere Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen:

Getweg

Fahrbahn

Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für die Landwirtschaft u. für die Forstwirtschaft

Grünflächen

Verkehrsgrün

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Verkehrsflächen:

St Stellplätze

Ga Garagen

Sonstige Pflanzzeichen:

SD,SHD

PD,FD

Erhaltungsgebot für Bäume

Pflanzgebot für Blume

Pflanzgebot für Sträucher

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)

Für den Abruch vorgesehene Gebäude

BAUGEBIET I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

GRUND- GESCHOSS- FLÄCHENZAHLE FLÄCHENZAHLE

DACHFORM BAUWEISE

Lr z.G.

Leitungsrecht zugunsten

Mit Geh-/Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Elektrizität

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGS- / ANMERKUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat am 11.05.1988 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 30.08.88 öffentlich bekanntgemacht.
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.09.88 / in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Gemeinderat hat am 30.08.89 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 14.05.90 bis 15.06.1990 öffentlich ausliegen.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 12.09.90 / 20.03.91 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- ANZEIGEVERFAHREN**
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 Verlegung vom 24.01.1992 Az 22/2511.2-18/180 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
- INKRAFTTRETEN**
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 12.03.1992 rechtsverbindlich. Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 17.03.1992.

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 30.07.1981.

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.1991.

Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 22.08.1991

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 24.10.1991

STADT VILLINGEN SCHWENNINGEN

STADTBEZIRK RIETHIM

BEBAUUNGSPLAN HINTERHOFEN

STADTPLANUNGSAMT

DATUM	ZEICHEN	AMTSLEITER	DEZERNENT
GEZ 29.06.88	Ey.	24.10.1991	28/90
GEAND 1.03.89	Ma.		
6.03.90	Be.		

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN

Mit Geh-/Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Elektrizität

MASSTAB: 1 : 500

STAT. NR.: R / 92

