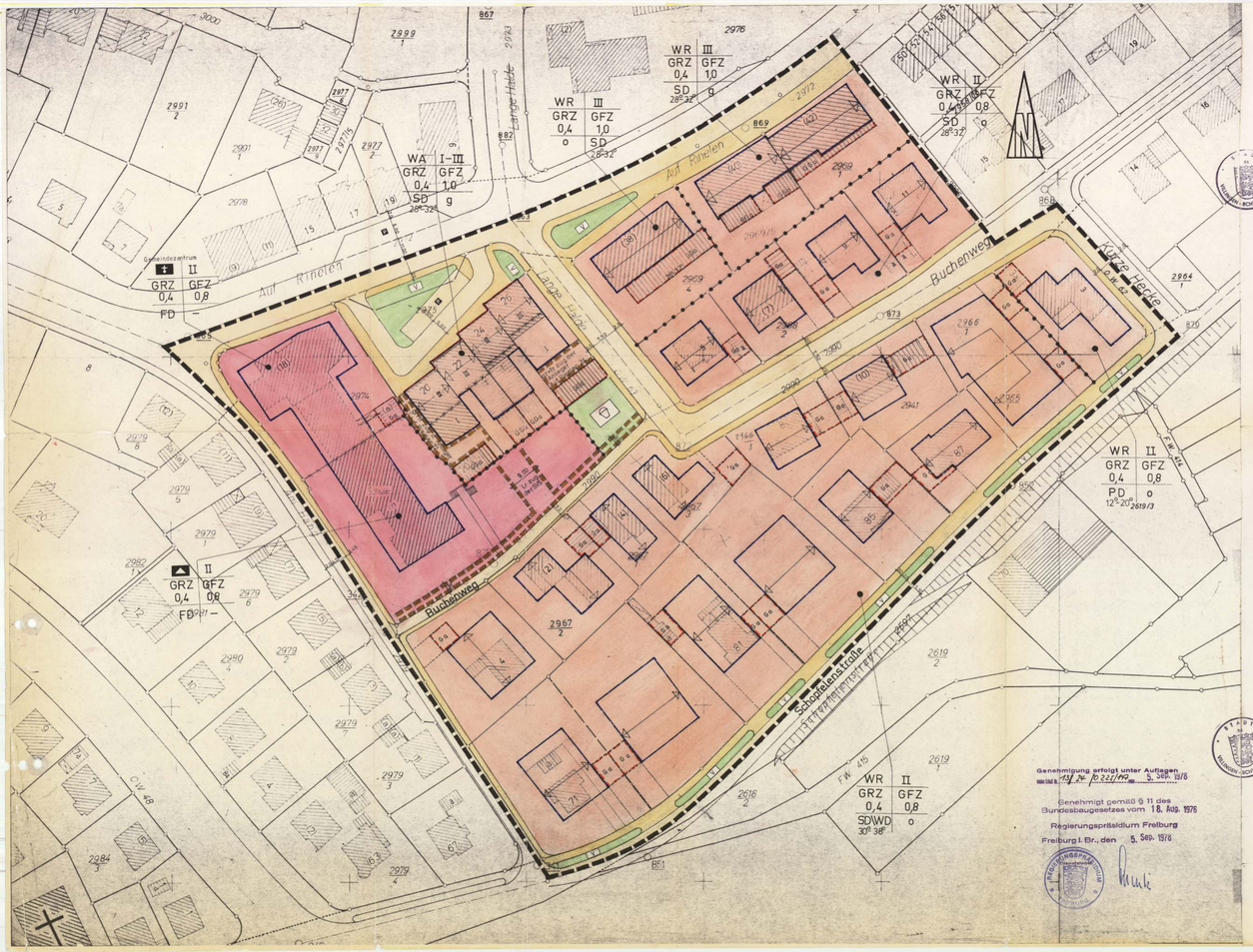


Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Rinelen-Mitte" (D II/)
vom 1. November 1976

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden am Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt ergänzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) reine Wohngebiete:
Auf der Grundlage des § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken Schopfelenstr. 71 bis 87,sowie Buchenweg 2, 4 und 6 nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

b) Allgemeine Wohngebiete:
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, daß im Erdgeschoß der Gebäude auf Rinelen 20, 22, 24 und 26 nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig sind. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern in den folgenden Sätzen nichts anderes ausgesagt ist. Sicht- und Schutzwände aus Holz, Betonfertigteilsteinen oder Sichtmauerwerk von jeweils maximal 2,00 m Höhe über dem fertigen Außengelände und jeweils maximal 5,00 m Länge sind vor den EG-Wohnbereichen oder Geschoßbauten,sowie im Bereich der Hauptwohnseite der ein- und zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen zugelassen.

3. Garagen

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, daß Garagen und Gemeinschaftsgaragen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind, es sei denn, sie werden innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

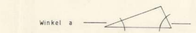
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang dem öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen bis auf Höhe der vorderen Gebäudefluchtlinie als Rasenflächen anzulegen. Ausnahmen hiervon bilden Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälter, Standorte und ähnliche Einrichtungen.

2. Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Aus gesundheitlichen Gründen ist die Verwendung von Asbestzementplatten, Blechen oder durchscheinenden Kunststoffverzugsissen für die Herstellung von Garagen nicht zugelassen. Sie sind, sofern sie nicht innerhalb der Gebäude errichtet werden, mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit höchstens 5° Neigung zu erstellen. Für die Dachform und Dachneigung der übrigen Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Abweichend hiervon sind einhüftige Dächer zugelassen, wenn die Summe der Winkel a und b zwischen 89 ° und 90 ° liegt.



Kniestöcke, gemessen an der Innenseite zwischen Oberkante Boden und Unterkante Sparren sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zugelassen.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen, jedoch Negativgaupen bis ex 1/3 der Baufensterlänge. Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auffallenden Farben, sowie keine hochglänzenden oder farbmaterbildenden Materialien verwendet werden. Werden Garagen mit einem Flachdach erstellt, so ist dieses mit einer deckenden Kiesschicht zu versehen.
Die Festsetzungen SD/WD werden wie fälgt näher definiert:

a) bei 2-geschossiger Bauweise = Satteldach
b) bei 1-geschossiger Bauweise = Satteldach oder Walmdach

4. Antennen

Mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude ist unzulässig. Dabei gilt bei den 2- und 3-geschossigen Gebäuden entlang der Straße auf Rinelen jeweils eine Treppenhauseinheit als Gebäude.

5. Einfriedigungen

Sofern Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen,errichtet werden sollen, sind sie nur als maximal 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) oder Natursteinschichtmauerwerk zulässig.

Sofern Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, sowie gegen Nachbargrundstücke errichtet werden sollen, sind sie als Holzzäune in der Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen mit maximal 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden. Zwischen benachbarten Garagenhöfen sind Maschendrahtzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

6. Werbeanlagen und Automaten

a) Werbeanlagen dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m (Oberkante) oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigungen angebracht werden.

b) Automaten die von Öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen nur in Verbindung mit einer straßenseitigen Gebäudewand oder auf eigene dafür konstruiertem Gestell, dessen Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, angebracht werden. Ihre Größe darf, auch wenn mehrere Automaten angebracht werden, zusammen nicht größer als 1,50 qm sein.

6. Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

C) Hinweise

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die genaue Höhenlage der Erdgeschoßfußböden wird vom Planungsamt gemeinsam mit dem Baurechtsamt vor Erteilung der Baugenehmigung bestimmt.

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht durch starke Abtrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

2. Einfriedigungen

Bei der Ausführung der Bestimmungen über Einfriedigungen ist darauf zu achten, daß die Einfriedigungen der einzelnen Straßenabschnitte bzw. Straßenseiten untereinander gestalterisch abgestimmt werden und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

3. Kinderspielplätze

Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7,00 qm je WE auszuweisen. Der Bedarf wird bei Gebäuden der ausgewiesenen Größenordnung vorausgesetzt. Das Vorhandensein eines Bedarfs (z.B. bei 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen)muß vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonnt (nicht in totalen Gebäudeschatten) windgeschützt (Einpflanzung mit Bäumen und Sträuchern) und von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind, sowie einen möglichst großen Abstand zu den Wohngebäuden waren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können,(z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze und Abfallbehälter) durch eine zweckentsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden.

4. Werberanlagen

Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

5. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (Ges.Bl. S. 209) wird festgesetzt, daß evtl. auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans von Sinen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amts ist zu ermöglichen.

6. Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet

Fläche für Gemeinbedarf:

- Kirche - Gemeindezentrum
- Schule

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- PD — Pultdach
- N 28-32° Dachneigung
- generelle Firstrichtung
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Unverbindliche Vormerkung für Grundstücksgrenzen

Verkehrsflächen:

- Gehwegflächen
- Fahrbahnflächen
- P — Öffentliche Parkfläche

Grünfläche:

- V — Verkehrsgrün
- Öffentlicher Spielplatz

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Ga — Garage
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flächen für Leitungsrechte
- Zugunsten der Erschließungsträger

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965.

Vermessungsamt
Villingen - Schwenningen, den 6. April 1978
Stadt Vermessungsdirektor

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER OFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH. AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 6. April 1978

Baurechtsamt
Villingen - Schwenningen, den 7. April 1978
Stadtbauoberamtsrat

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 6.9.1978 NR. 13/24/0225/149 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 8.1.1979 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt
Villingen - Schwenningen, den 9.1.1979
27. OKT. 1978
Stadtbauoberamtsrat

Eingang	Bauverwaltung		
	Rückkopie/Mappe	Kontr.	
	Bestandsnachf.	Z.d.A.	
10	1		
11	1		
12	1		

STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT

Plan: Bebauungsplan Rinelen Mitte

Stat. Nr.	Masstab:	Entwurf von:	geändert am	von
D/II 77	1 : 500	10.11.1976 Ri.		
den 6. April 1978 Amtsleiter:	den 6. April 1978 Dezernent:	gez. am 26.11.1976 von: Cz.	13.12.1976 Ri. 8.11.1977 Kö.	
		gepr. am von:		

Fertigung für: