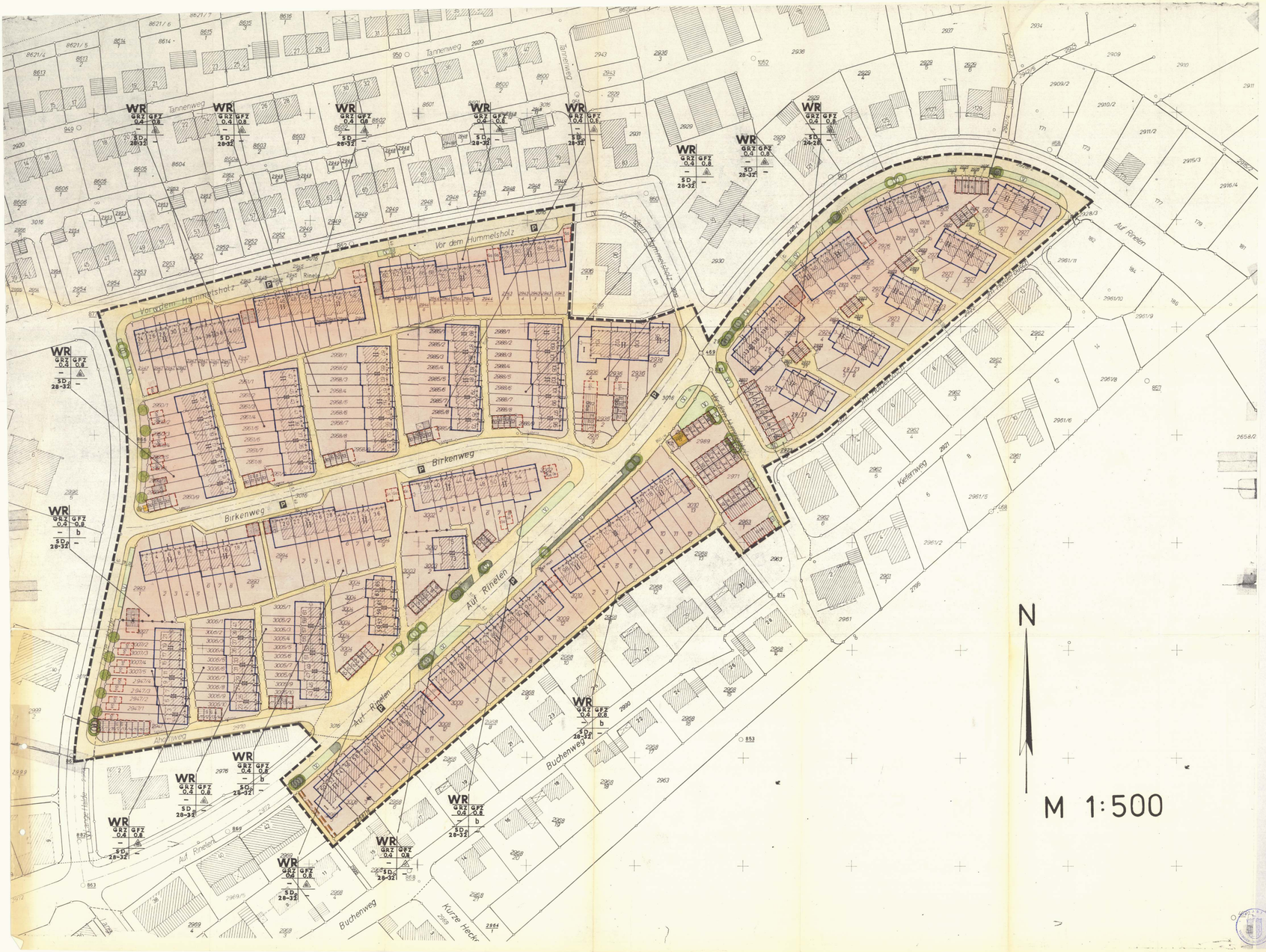

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan "Rinelen-Mitte"

vom 02.04.1981

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 28.10.1981 den Bebauungsplan "Rinelen-Mitte" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde.

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Grundstückscharakterbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

2. Besonderes Bauverbot für Hausgruppen mit zulässiger Länge über 50m.

3. Garagen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

4. Nebenanlagen und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

(Gebäudeteilen in der Garage)

sind mit Ausnahme von Einfriedungen, Wäschetrockenanlagen und Sichtschutzwände nicht zulässig. Die genannten weiteren zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zur Schaffung abgrenzbarer Gartenwohnbereiche zulässig. Zu den Sichtschutzwänden rechnen auch Pergolen. Sichtschutzwände sind nur dicht, lattenlüftungsartigen oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 1,80 m Höhe, an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über dem fertigen Außengelände und jeweils max. 1,80 m Länge zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

2. Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder Mauer Schutzwänden aus Holz, Betonsteinen bauartentsprechen, Sichtbeton oder dichtwachsenden Buschwerk unterzubringen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) darf bei den Wohngebäuden max. 0,40 m über der Höhe der Hinterkante des jeweiligen Gehweges liegen.

4. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe der zweigeschossigen Gebäude darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante-Traufe (Hinterkante = Traufe = Schnittpunkt Außenwand = Unterkante = Sparren) max. 5,40 m betragen.

Bei Zweigeschossigen Gebäuden darf die Gebäudehöhe ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Unterkante-Traufe max. 6,15 m betragen.

5. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur als max. 0,10 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, Waschbeton, steinmetzmäßig behauenem Beton oder Natursteinmauerwerk oder als Natursteinen mit hinterliegenden Spann- und Maschendraht bis max. 0,60 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind als Holzzäune in Form von Schwenk- oder Drehtorgarnituren und als Maschendrahtzäune mit Zaungarnituren mit max. 0,85 m Höhe ausrüsten. Anstelle dieser Sichtzäunen können Hainbuchen mit hinterliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

6. Dachfenster, Dachaufbauten, Dachschnitte und Solaranlagen

a) Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm und in der Summe der Dachfenster nur ein Fünftel dieser Dachfläche betragen.

b) Dachaufbauten sind in Form von Gauben und Giebelaufbauten zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge beträgt, die seitgerade Ansichtsfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe mindestens 5 Ziegelreihen liegen.

c) Dachanschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge beträgt, zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe mindestens 3 Ziegelreihen liegen.

d) Die Anbringung von Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig, wenn diese ohne Höhe vom übrigen Dachfirst der Dachfläche nicht überschreiten. Zu Firsten zwischen Traufe und Zaßenbeginn, zwischen First und Zaßenbeginn mindestens 2 Ziegelreihen liegen sowie der seitliche Abstand zum Giebel mindestens 1,50 m betragen.

e) Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a) - d) aufgeführten Möglichkeit zulässig.

7. Antennen

Mehr als 1 Antenne auf dem Gebäude ist unzulässig.
Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern gilt diese Bestimmung für jeweils eine Treppenhauseinheit.

8. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von max. 0,5 qm zulässig. Sie dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m (Oberkante) über den angrenzenden Außengelände angebracht werden. Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigens dafür konstruierten Gestellen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche der Automaten darf 0,80 qm nicht überschreiten.

9. Leitungsrechte

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Zweckbindungsträger belasteten Flächen dürfen weder mit Flächenverschiebungen noch sonstigen Bepflanzungen versehen werden. Soweit Einbrüngungen auf den Baugrundstücken angelassen sind, können als erst unter dem Leitungsrecht der zu belastenden Flächen verlegt werden.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBl. S. 208) sind mit Beginn Funde im Bereich des Bebauungsplanes von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Freiburg - oder der Stadtverwaltung unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Gesetzgebung Archäologie ist zu ermöglichen.

2. Pflanzlisten

Bei Bepflanzung, die sich baulich Anlagen in der Bepflanzung befinden, muß man den Schutz- und Ausbesserungsmaßnahmen Rechnung tragen und beteiligte Gebietsverkehrsamt verständlich sein.

3. Kanalverlaufsgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III B der Karlsruhe. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- I+ID — Vollgeschoß mit zurückweichendem Dachgeschoß

Bauweise

- o — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- o — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- b — Besondere Bauweise (siehe Textteil)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

- Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten

- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- GG — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen, Fahrbahn
- P — Öffentliche Parkflächen

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Versorgungsanlagen
- LV — Leitungsrechte
- Fußgängerbereich
- Nur Fußgängerbereich zu befahren (Anliegerverkehr zu Garagen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- SD — Satteldach
- FLD — Flachdach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Buschwerk

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 04.02.82

Dienstsiegel

Genehmigung erfolgt unter Auflagen

Az: 13/24/0225/147a 04.02.82

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

Vermessungsamt

Villingen-Schwenningen, den 28.10.81

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 28.09.1981

Baurechtsamt

Villingen-Schwenningen, den 29.10.81

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS §11 BBAUG DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 04.02.1982 NR. 13/24/0225/147 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS §12 BBAUG 07.06.1982 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt

Villingen-Schwenningen, den 10.06.1982

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

PLANUNGSAMT

PLAN: Bebauungsplan - Änderung „Rinelen - Mitte"

Stat. Nr.	Maßstab	Entwurf von	geändert am	von
D 11 /82	1 : 500			
den 19.10.81	den 28.10.81	gez. am 3.07.80		
Amtsleiter	Dezernent	von We.		
		gepr. am		
		von		

Fertigung für