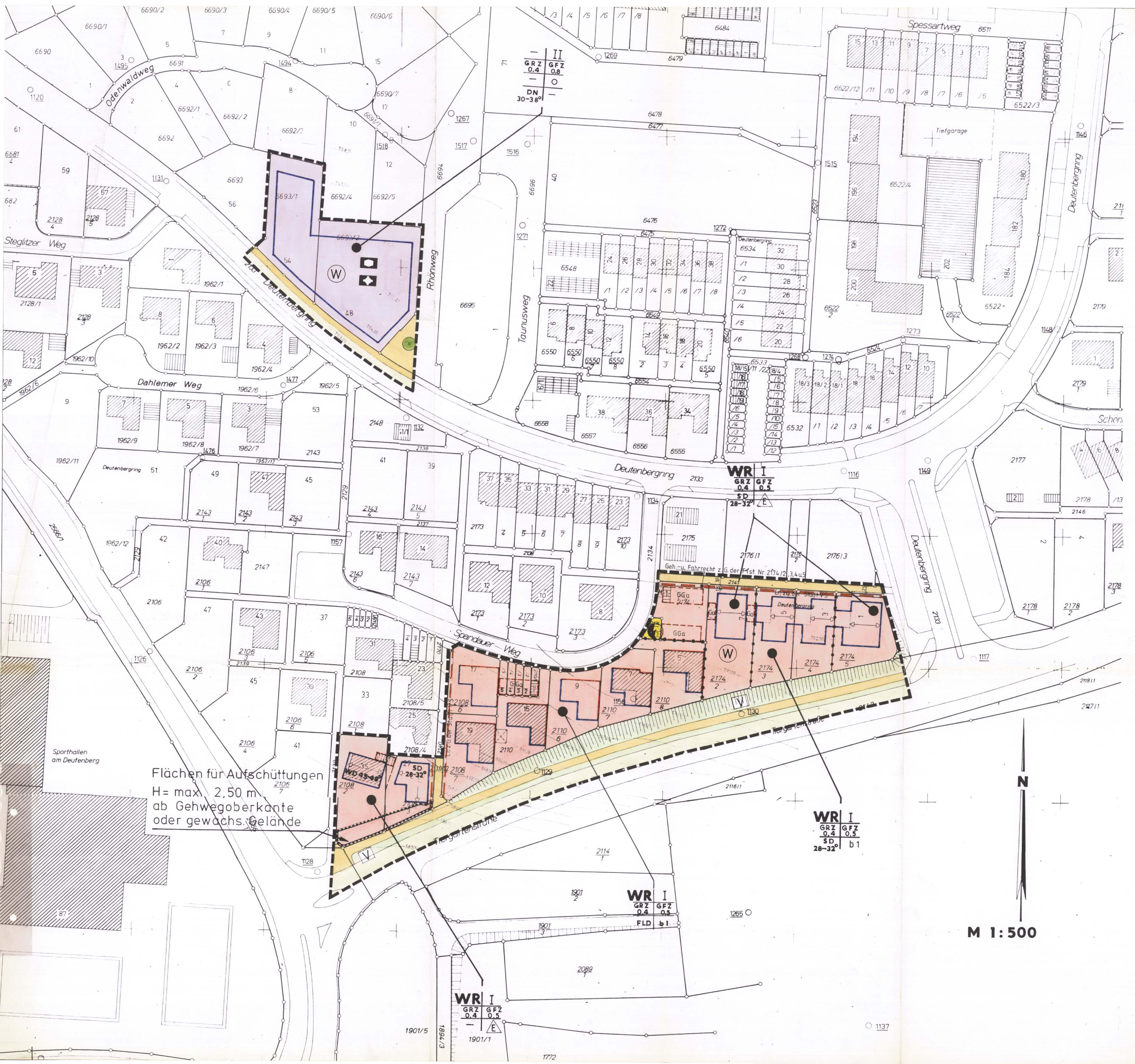

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

WR — Reine Wohnbaugebiete

Maß der baulichen Nutzung:

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

O — Offene Bauweise

b1 — Besondere Bauweise, siehe Textteil

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Flächen für den Gemeinbedarf:

Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten, Kinderhort)

Verkehrsflächen:

Gehweg, Fahrbahn

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen:

Elektrizität

Grünflächen:

V — Verkehrsgrün

Flächen für Stellplätze und Garagen:

Ga — Garagen

GGa — Gemeinschaftsgaragen

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

FR z. G. — Fahrrecht zu Gunsten

GR z. G. — Gehrecht zu Gunsten

LR z. G. — Leitungsrecht zu Gunsten

Firstrichtung

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Flächen für Aufschüttungen

Pflanzgebot für Bäume

DN — Dachneigung

Unverbindliche Vormerkung für Grundstücksgrenzen

M — Unverbindliche Vormerkung für Müllbehälter

(W) — Wasserschutzgebiet III B (künftig Zone III)

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zur

Bebauungsplanänderung

"Deutenberg Mitte und Süd (Spandauer Weg und Rhönweg)"

vom 21.03.1988/15.02.1990

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 12.09.1990 den Bebauungsplan "Deutenberg Mitte und Süd (Spandauer- und Rhönweg)" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 zugrunde.

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

1.1.1 Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

2.1. Zusätzliches Vollgeschoß (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

2.1.1 In den Gebäuden kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß (im Untergeschoß) gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden.

2.1.2 Zusätzliches Vollgeschoß bei Gebäuden mit Satteldach

In den Gebäuden mit Satteldach kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß (im Dachraum) gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, wenn die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), die zulässige Dachneigung und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe im Reinen Wohngebiet (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

2.2.1 Gebäudehöhe bei Satteldächern

Die Gebäudehöhe darf ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante Traufe (Unterkante Traufe = Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren) max. 2,90 m betragen.

2.2.2 Gebäudehöhe bei Flachdächern

Die Gebäudehöhe darf ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Attika (Dachaufkantungen) max. 3,20 m betragen.

3. BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baugebieten, bei denen ein "b 1" festgesetzt ist, sind Einzelhäuser mit einer einseitigen Grenzbebauung zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 ABS. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Für die Flst. Nr. 2174/2, 2174/3, 2174/4 und 2174/5 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 22 - 30° zulässig.

5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hiervon sind Einfriedigungen, Abfallbehälter, Schutzwände, Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser, -lauben, Gerätehäuser ausgenommen. Es ist jeweils nur 1 Gartenhaus oder -laube oder Gerätehaus bis 15 m² pro Grundstück zulässig.

6. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Die mit dem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder in Form von leicht zu beseitigenden Befestigungsarten hergestellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden.

7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im "Reinen Wohngebiet" (WR) darf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) in Gebäudemitte (hangseitig) max. 0,30 m über Hinterkante Gehweg liegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABFALLBEHÄLTER (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht wachsendem Buschwerk unterzubringen.

2. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Einfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke sind bis max. 0,80 m Höhe als Holzzäune in Form von Scheren- und Derbstangenzäune zulässig. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe erstellt werden.

3. GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Materialien in gedeckten Farben - rotbraune bis braune Töne - zu verwenden.

4. WERBEANLAGEN (§ 73 ABS. 1 ZIFF. 5 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von 0,30 m² zulässig. Ihre Länge darf 2,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden angebracht werden. Stechschilder sowie Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht dürfen nicht angebracht werden.

Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand an der öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche darf 0,80 m² nicht überschreiten.

5. DACHFENSTER, DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, SONNENKOLLREKTOREN (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)

a) Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 m² sein und die Summe der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen.

b) Dachaufbauten sind nur in Form von Gaupen zulässig, wenn ihre Länge einzeln max. 2,50 m beträgt, die Summe aller Längen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtshöhe nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegelreihen liegen. Der seitliche Abstand muß min. 2,50 m betragen.

c) Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a) und b) aufgeführten Möglichkeit zulässig.

d) Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

e) Bei Sonnenkollektoren muß der seitliche Abstand zum Giebel min. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muß min. 2,00 m betragen.

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBl. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, 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 Villingen-Schwenningen (Untere Denkmalschutzbehörde) unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Behörden ist zu ermöglichen.

2. PLANVORLAGEN

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

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III B (künftig in der Schutzzone III) der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGS-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 27.05.1987 gem. § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 27.08.1987 öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs 1 BauGB wurde am ——— / in der Zeit vom 07.09. bis 18.09.1987 durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat hat am 17.11.1987 / 20.04.1988 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 11.01.1988 - 12.02.1988 / 19.02.1990 - 23.03.1990 öffentlich ausgelegen.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 12.09.1990 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs 1 BauGB dem Regierungspräsidium Freiburg angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat die Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs 3 BauGB durchgeführt und mit Verfügungen vom 21.12.1993 Az 22/2511.2-19/14 22/2511.2-19/161 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 26.02.1994 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen - Schwenningen, den 28.02.1994

[Unterschrift, Siegel: STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN]

BESTÄTIGUNGEN

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

Vermessungsamt
Villingen - Schwenningen, den 14.9.93

[Unterschrift, Siegel]

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

Stadtplanungsamt
Villingen - Schwenningen, den 27. Sep. 1993

i.V. [Unterschrift, Siegel]

GROSSE KREISSTADT

Villingen - Schwenningen

STADTBEZIRK SCHWENNINGEN

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

DEUTENBERG MITTE-SÜD (SPANDAUER- UND RHÖNWEG)

STADTPLANUNGSAMT

	DATUM	ZEICHEN	Amtsleiter	Dezernent
GEZ	25.06.87	We.	DEN 27. Sep. 1993	DEN 29/09/93
GEAN	09.11.87	We.	i.V. [Unterschrift]	[Unterschrift]
	21.03.88	We.		
	15.02.90	We.		
GEPR				Erster Bürgermeister

MASSTAB 1:500 — STAT NR F / 94