

Art der baulichen Nutzung:

WR Reine Wohngebiete
SO Sondergebiet, Ladengebiet

Maß der baulichen Nutzung:

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ04 Grundflächenzahl
GFZ05 Geschossflächenzahl
BMZ30 Baumassenzahl

Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen:

b1 Besondere Bauweise, nur Wohnhäuser zulässig
b2 Besondere Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig
b3 Besondere Bauweise, nur Wohnblöcke bis zu 100 m Länge zulässig
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

FD Flachdach
SD2837 Satteldach, mit Neigung

Generelle Form der Baukörper

Firsttrichtung
Unverbindliche Vormerkung für Grundstücksgrenzen

Flächen für den Gemeinbedarf:

Kirche
Kindergarten

Verkehrsflächen:

Wohnflächen
Fahrbahnflächen
Öffentliche Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen:

Umspannstelle
Wasserdruckunterbrecherstation, unterirdisch

Grünflächen:

Parkanlage
Verkehrsgrün
Spielplatz

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

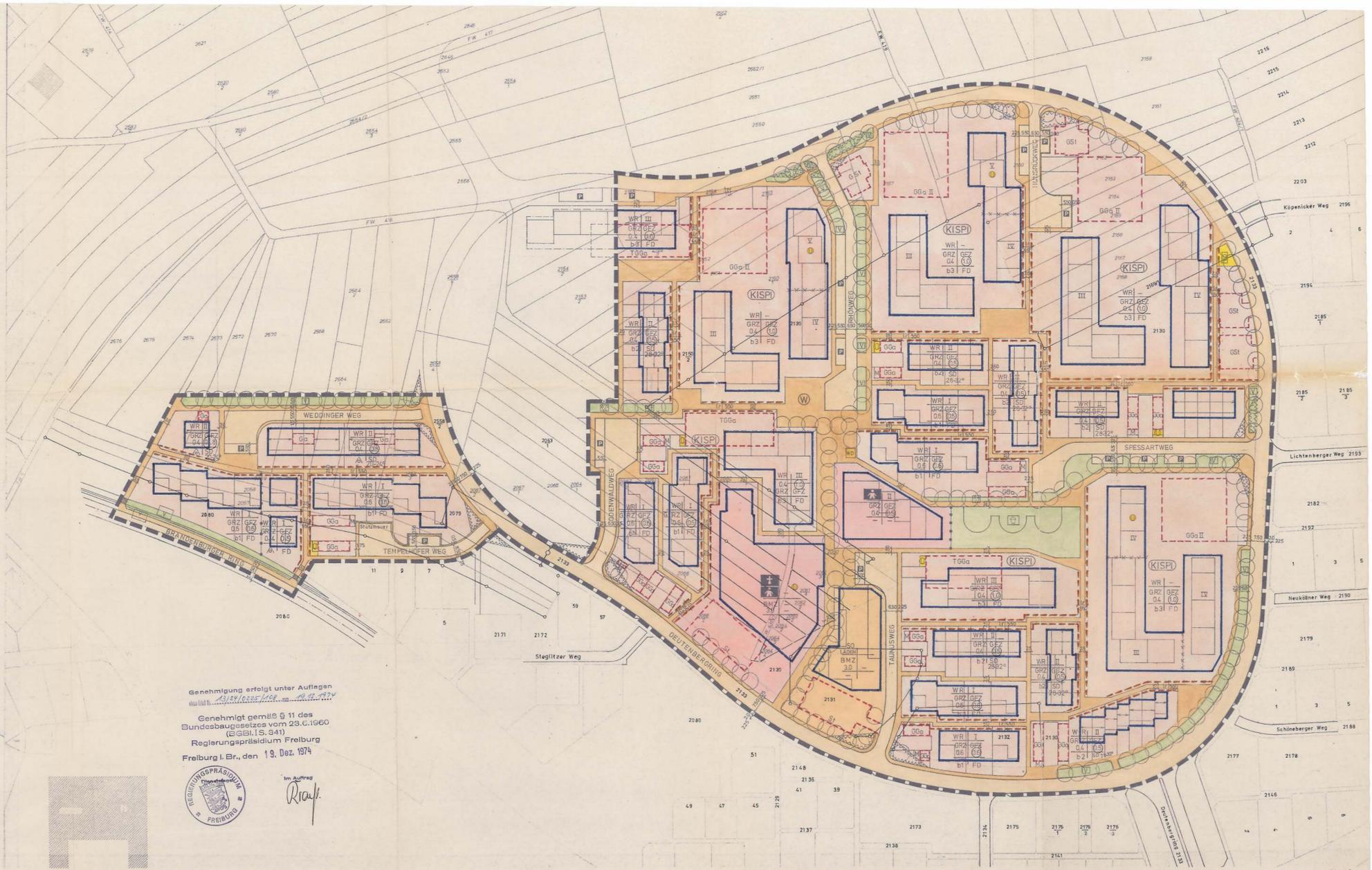
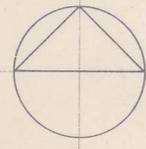
Flächen für Gemeinschaftsgaragen
Flächen für zweigeschossige Gemeinschaftsgaragen
Flächen für Garagen
Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
Flächen für Stellplätze
Flächen für Gemeinschaftstellplätze
Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen
Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Unverbindlicher Hinweis auf Mülltonnensammelplatz
Pflanzgebiet für Baumpflanzungen
Fläche für Gemeinschaftsanlage, Kinderspielplatz
Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme:
W Wasserschutzgebiet, Zone III B

F III/74

S-F-III-1975-2

BEBAUUNGSPLAN „DEUTENBERG, MITTLERER TEIL“

MASSTAB 1:1000
FERTIGUNG FÜR:



Genehmigung erfolgt unter Auflagung
Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(GGBl. I, S. 84)
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i.Br., den 19. Dez. 1974



Textteil

Vorbemerkung: Es gelten die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 28.11.1968 (GGBl. I, Seite 1237, berichtigt 1961, I, 1969, Seite 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.11.1965 (GGBl. I, Seite 211).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BauG) vom 23.6.1960 (GGBl. I, Seite 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Gesetzblatt, Seite 352) wie folgt erwidert:

- Ausnahmen:** Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauAV nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. Im Ladengebiet sind nur die der Versorgung dieses und des angrenzenden Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.
- Begrenzung der WR:** Im Reinen Wohngebiet im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bebauung sind gemäß § 3 Abs. 4 BauAV nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen:** Die Erdgeschosfußbodenhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf max. 0,40 m, der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude max. 1,15 m, bei letzteren in hängigen Gelände max. 1,50 m, im Mittel jedoch nicht höher als 1,15 m, über dem fertigen Ausgelände liegen.
Sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zuläßt, ist für die ein- und zweigeschossigen Gebäude ein als Vollgeschos anrechenbares Untergeschos gemäß § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBO zugelassen. In diesem Fall dürfen die Erdgeschosfußbodenhöhe hangseitig und die Untergeschosfußbodenhöhe talseitig max. 0,40 m über dem jeweiligen Ausgelände liegen. Bei den drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden sind keine anrechenbaren Untergeschosse zugelassen; gegebenenfalls müssen, zur Vermeidung dieser anrechenbaren Untergeschosse, die Vollgeschosse innerhalb eines Baukörpers abgestuft werden.
Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen bzw. Fußwege aufeinander abzustimmen.
Die Traufhöhe der Garagen und Gemeinschaftsgaragen darf an der Einfahrtseite max. 2,50 m über dem fertigen Ausgelände liegen. Bei Gemeinschaftsgaragen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten Dachflächen versehen sind, und die dementsprechend einen Brandschutz benötigen, darf diese Höhe einschließlich Bebauung 3,50 m nicht überschreiten. Diese Werte betragen für die zweigeschossigen Gemeinschaftsgaragen 3,00 bzw. 4,00 m.
Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- Garagen und Stellplätze:** Garagen, Gemeinschafts(tief)garagen, Stellplätze und Gemeinschaftstellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Bei den Garagen, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden, muß der Stauraum, d.h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt, mind. 6,00 m betragen.
Für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur Flachdächer zugelassen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:** Die in Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Befriedigung, Befestigung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

- Flächen für Versorgungsanlagen:** Der Stromversorgung dienende Umspannstellen, die in Anschluß an Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen sich in Material, Form und Farbe diesen Gemeinschaftsgaragen anpassen. Die im Bereich der Gemeinschafts(tief)garagen und der drei- bis fünfgeschossigen Bebauung ausgewiesenen Umspannstellen sind in die Baukörper einzuzeichnen.
Sofern der Gasversorgung dienende bauliche Anlagen errichtet werden, gilt für sie sinngemäß das gleiche.
- Leitungsrechte:** Die mit einer Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachverlaufenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen errichtet werden.
- Nebenanlagen:** Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauAV sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe Ziff. 13 Abs. 3 (Abfallbehälterstandorte) und Ziff. 13 Abs. 4 (Sichtschutzwände, Pergolen).
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:** Einzelne Hausgruppen sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist bei den Seiten- und Hofhäusern die einheitliche Ausgestaltung des Bestandes in Material und Form vorgeschrieben, bei den Reihenhäusern außerdem die gleiche Dachneigung. In einer Gruppe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hofhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Bei Putzbauten (auch Garagen) sind die Außenseiten spätestens ein Jahr nach der Rohbauaufnahme zu behandeln (Putz, Anstrich, Schlämme usw.).
Die Stellung der Gebäude sowie deren generelle Form sind im Bebauungsplan dargestellt.
Alle Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen, Gemeinschaftsgaragen sind außerdem als Einheit zu gestalten und gleichzeitig auszuführen.
Soweit im Bebauungsplan Garagenhöfe ausgewiesen sind, sind diese durch eine Sicht- und Lichtschutzwand aus Sichtbeton oder Sichtmauerwerk in einer Höhe von 2,00 m bis 2,25 m zu den anschließenden Baugrundstücken bzw. öffentlichen Wegen zu schließen.
Gemeinschaftstiefgaragen sind mind. 0,40 m hoch mit Erdreich zu überdecken und einzugrünen oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten.
Gemeinschaftsgaragen, die so im Hang stehen, daß ihre Rückwand unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, sollen in der Regel wie die Gemeinschaftstiefgaragen mit Erdreich überdeckt und eingegrünt werden.
- Dachgestaltung:** Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
Kniestock (gemessen an ihrer Innenseite zwischen OK Boden und OK Sparren) sind nur bei Satteldächern bis zu einer max. Höhe von 0,40 m zugelassen, Dachaufbauten nicht. Kleinere putz- oder shed-förmige Aufbauten auf Flachdächern sind dagegen bis zu max. 10 % der gesamten Dachfläche zugelassen.
Die Satteldächer der Reihenhäuser mit 28 bis 32° Neigung können auch einseitig ausgeführt werden, wobei der halbe Wert aus der adiierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe max. 0,40 m betragen darf.
Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auf-fallenden Farben sowie keine hochglänzenden und farbausterbildenden Materialien verwendet werden.
Alle Flachdächer (auch die der Garagen) sind mit denkender Kies-schüttung auszuführen. Ausnahme siehe Ziff. 9, letzter Absatz.
- Antennen:** Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (Gemeinschaftsantenne) möglich ist. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude unzulässig. Dabei gelten Reihen- und Hofhausgruppen als ein Gebäude.
- Niederspannungs- und Fernleitungsanlagen:** Niederspannungs- und Fernleitungsanlagen müssen in gesamten Baugelände grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind, ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1556 zu verlegen.
- Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, bis auf Höhe der vorderen Gebäudeflucht (Ausnahmen: Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte und ähnliche Einrichtungen) landschafts-gärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen (Vorgärten) anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsanahme fertiggestellt sein.
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei Hausgruppen aufeinander abzustimmen.
Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mind. 1,50 m hinter die Straßengrenzenslinie zurückgesetzt und mit Büschen eingeflanzt werden.
Sicht- und Trennwände aus Holz, Betonfällernsteinen oder Sichtmauerwerk von max. 1,00 m Höhe über dem fertigen Ausgelände und max. 3,00 m Länge sind vor den DK-Wohnbereichen der Geschosbauten sowie im Bereich der Hauptwohneite der ein- und zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenebenen zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen zugelassen. Für jede Hausgruppe müssen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden.
- Einfriedigungen:** Sofern Grundstücks-einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, errichtet werden sollen, sind sie nur als max. 0,80 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton (Wachsbeton, steinmattmäßig behandeltem Beton) oder Naturstein-schichtmauerwerk möglich. Wo von Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände in gleichem Material zugelassen.
Sofern Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, sowie gegen Nachbargrundstücke errichtet werden sollen, sind sie als Holzläufe in der Form von Schären- oder Derbstängeln mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. An Stelle dieser Holz-einfriedigungen können Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.
Hiervon abweichend sind im Bereich der drei- bis fünfgeschossigen Bebauung grundsätzlich keine Einfriedigungen zulässig.
- Werbeanlagen:** Werbeanlagen und Automaten sind in gesamten Baugelände grundsätzlich genehmigungsflüchtig.
- Kinderspielplätze:** Bei allen Gebäuden mit mehr als 7 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7,00 qm je WZ auszuweisen und bis spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsanahme herzustellen. Der Bedarf wird bei Gebäuden des ausgetrennten Ordnungsrahmens vorausgesetzt. Das NichtVorhandensein eines Bedarfs (z.B. bei Ein- oder Zweifamilienwohnungen) muß vom Bauherrn nachgewiesen werden.
Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonnt (nicht im totalen Gebäudeschatten), windgeschützt sein, darüber hinaus muß bei den drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden die Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst großen Abstand zu den Wohngebäuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze und Abfallbehälter) durch eine zweckentsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden.
- Brennstoffe:** Zum Schutz vor Umweltschäden durch Luftverunreinigungen ist in gesamten Bebauungsplan die Verbrennung von festen oder flüssigen Stoffen nicht zulässig.
Für offene Kamine, die nicht der eigentlichen Raumheizung dienen, ist Holz als Brennstoff zugelassen.
- Planvorlagen:** Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandenen und der künftigen Geländeentwicklung ersichtlich sein, darüber hinaus muß bei den drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden sowie den Gebäuden im Ladengebiet und auf den Flächen für Gemeinbedarf aus den Erdgeschosgrundrisszeichnungen oder einem gesonderten Außenanlagenplan i.V. 1:200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke hervorgehen. Insbesondere soll dieser Plan Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen sowie Rasenflächen, Stauden-, Busch- und Baumgruppen ausweisen.
- Denkmalschutz:** Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (GGBl. I, S. 209) wird festgesetzt, daß eventuell auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen oder herabzusetzen Grund ist, ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu melden sind. Bei Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.
- Baugrundverhältnisse:** Im Untergrund des Baugeländes stehen Dolomiten- und Kalksteinflöze an, die in der Regel von einer geringmächtigen Decke aus Verwitterungs- oder Löslehme verhüllt sind. Möglicherweise können bei einzelnen Baugrundstücken Karsterscheinungen auftreten, die bei der Errichtung von Gebäuden zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung von Baumaßnahmen und können in allgemeinen aufgrund der schon mehrfach gelöst werden. Zur Abwendung von entsprechenden künftigen Baugrundrisiken wird auf diese möglichen baugrundtechnischen Risiken hingewiesen.
- Besondere Bauweise:** Die Bereiche der besonderen Bauweise (D 1-3) sind im Bebauungsplan durch Einschreibung festgesetzt. Diese im Plan getroffenen Festsetzungen werden wie folgt näher definiert:
b1 Besondere Bauweise, nur Wohnhäuser zulässig
b2 Besondere Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig
b3 Besondere Bauweise, nur Wohnblöcke bis zu 100 m Länge zulässig.

FÜR DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG:

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 29.9.74...
Städt. Baudirektor

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG VOM 19.01.1965.

Verordnungsamt
Villingen-Schwenningen, den 22. Aug. 1974...
Städt. Verordnungsamtsassessor

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄß § 10 BRABG AM 28.8.1974 VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Der Bürgermeister
Bürgermeisteramt
Villingen-Schwenningen, den 28.8.1974...
(Hüllen) Bürgermeister

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELIEFERTEN FERTIGUNG IDENTISCH.

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 28.8.1974...
Ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderats vom 28.8.1974.
Stadtbaurat

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄß § 11 BRABG DURCH ERLAß DES REGIERUNGS-PRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 19.12.74...
NR. 1324/1975/108... SIEHERST. 74.

ER IST MIT DER BEKÄNNTMACHUNG DER GEFÜHRTEN UND DER ÖFFENTLICH AUSGELIEFERTEN FERTIGUNG VOM 143.75... RECHTSVEREINLICH GLEICHWERTIG.

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 14.3.75...
Stadtbaurat