

Textteil

Vorbemerkung: Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBL. I, Seite 1237, berichtigt BGBL. I, 1969, Seite 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGB1. I, Seite 21).

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

- 1. Ausnahmen: Im gesamten Anderungsgebiet, das als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Begrenzung der WE: Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bebauung sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf max. 0,40 m, der dreibis viergeschossigen Gebäude max. 1,15 m, bei letzteren im hängigen Gelände max. 1,50 m, im Mittel jedoch nicht höher als 1,15 m, über dem fertigen Außengelände liegen,

Sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zuläßt, ist für die ein- und zweigeschossigen Gebäude ein als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß gemäß § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBO zugelassen. In diesem Fall dürfen die Erdgeschoßfußbodenhöhe hangseitig und die Untergeschoßfußbodenhöhe talseitig max. 0,40 m über dem jeweiligen Außengelände liegen. Bei den drei- bis viergeschossigen Gebäuden sind keine anrechenbaren Untergeschosse zugelassen; gegebenenfalls müssen, zur Vermeidung dieser anrechenbaren Untergeschosse, die Vollgeschosse innerhalb eines Baukörpers

Die Höhenlagen zusammenhängender Gebäude sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen bzw. Fußwege aufeinander abzustimmen.

abgestaffelt werden.

Die Traufhöhe der Garagen und Gemeinschaftsgaragen darf an der Einfahrtseite max. 2,50 m über dem fertigen Außengelände liegen. Bei Gemeinschaftsgaragen, die in Ausnützung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten Dachflächen versehen sind, und die dementsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf diese Höhe einschließlich Brüstung 3,50 m nicht überschreiten.

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

4. Garagen und Stellplätze: Garagen, Gemeinschafts(tief)garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze 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.

- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke: Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Strafe freizuhalten.
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen: Der Stromversorgung dienende Um-spannstellen, die in Anschluß an Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen sich in Material, Form und Farbe diesen Gemeinschaftsgaragen anpassen. Die im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung ausgewiesenen Umspannstellen sind in die Baukörper einzubeziehen.

Sofern der Gasversorgung dienende bauliche Anlagen errichtet werden, gilt für sie sinngeräß das gleiche.

- Leitungsrechte: Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschlie-Bungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Soweit Finfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter den mit Leitungsrecht zu belastenden . Flächen errichtet werden.
- 3. Nebenanlagen: Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß £ 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe Ziff. 13 Abs. 3 (Abfallbehälterstandorte) und Ziff. 13 Abs. 4 (Sichtschutzwände, Pergolen).
- 9. Außere Gestaltung baulicher Anlagen: Einzelne Hausgruppen sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist bei den Reihen- und Hofhäusern die einheitliche Ausbildung der Gesimse in Material und Form vorgeschrieben, bei den Reihenhäusern außerdem die gleibhe Dachneigung. In einer Gruppe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hofhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe durch einen Bauträger sichergestellt ist, kann eine Reihenhausgruppe auch abschnittsweise errichtet werden. Bei Putzbauten (auch Garagen) sind die Außenseiten spätestens ein Jahr nach der Rohbaumaßnahme 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 aus-

zuführen. Soweit im Bebauungsplan Garagenhöfe ausgewiesen sind, sind diese durch eine Sicht- und Lärmschutzwand aus Sichtbeton, Sichtmauer-

werk oder Holz in einer Höhe von 2,00 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.

10. Dachgestaltung: Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Kniestöcke (gemessen an ihrer Innenseite zwischen OK Boden und UK Sparren) sind nur bei Satteldächern bis zu einer max. Höhe von 0,40 m zugelassen, Dachaufbauten nicht. Kleinere pult- oder shedförmige Aufbauten auf Flachdächern sind dagegen bis zu max. 10 % der gesamten Dachfläche zugelassen.

Die Satteldächer der Reihenhäuser mit 28 bis 32° Neigung können auch einhüftig ausgeführt werden, wobei der halbe Wert aus der addierten 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 farbmusterbildenden Materialien verwendet werden.

Alle Flachdächer (auch die der Garagen) sind mit deckender Kiesschüttung auszuführen. Ausnahme siehe Ziff. 9, letzter Absatz.

- Antennen: Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (Sammelantenne) 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 Ternmeldeleitungen: Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet 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 DIM-Richtlinie 1998 zu verlegen.
- 13. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Die unbehauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, bis auf Höhe der vorderen Gebäudeflucht (Ausnahmen: Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte und ähnliche Einrichtungen) landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen (Vorgarten)anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsahnahme fertiggestellt

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 betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mind. 1,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit Büschen eingepflanzt werden.

Sicht-und Trennwähde aus Holz, Betonfiligransteinen oder Sichtrauerwerk von max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Außengelände und max. 5,00 m Länge sind vor den EG-Wohnbereichen der Geschoßbauten sowie im Bereich der hauptwohnseite der ein- und zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen zugelassen. Für jede Hausgruppe müssen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden.

14. Einfriedigungen: Sofern Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehreflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, errichtet werden sollen, sind sie nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtheton, behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandelten Beton) oder Natursteinschichtnauerwerk möglich. Wo vom Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer max. Höhe von 0.80 m über dem Gehweg in gleichem Material zugelassen.

Sofern Einfriedigungen gegen die Offentlicher Verkehraflächen, 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 max. 0,80 m Höhe auszuführen. An Stelle dieser Uholzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegenden Spannoder Meschendraht bis sur gleichen Höhe vorgesehen werden.

Hiervon abweichend sind im Bereich der drei- bis viergeschossigen Behauung grundsätzlich keine Einfriedigungen zulässig.

. Werbeanlagen und Automaten: Durch den allgemeinen Charakter des Behauungsplangebiets bedingt (Reines Wohngebiet) sind Werbeanlagen grundsättlich nicht gestattet.

Ausnahmen hiervon bilden Hinveistafeln an der Stätte der Leistung (Arztpraxis, Ing.-Ruro, Waschemangel oder ähnliches). Sie sind bis zu einer Größe von 0,3 qm zulässig und nicht genehmigungsoflichtig. Diese Hinveistafeln Corfer hur an stry Benseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigungen angebracht werden. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. nd nur in Verbindung mit einer Gehäudewend oder auf eigens dafür konstruiertem Cestell, desser Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, zulässig. Ihre Größe darf 0,8 qm nicht überschreiten. Sie sind durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen so anzubringen, daß eine Störung von Machbarn ausgeschlossen ist.

An einer Gebäudewand oder einem Vorgarten ist jeweils nur 1 Automat zulässig. Dabei gilt eine Reihenhauszeile als 1 Gebäude. Ausnahmsweise können 2 Automaten in gleicher Form, Farbe u. Größe angebracht werden, wenn sie zusammen nicht größer als 1,50 cm sind. Befreiungen können zugelassen werden.

Die Anbringung von Automaten bedarf der Genehmigung. Ausnahmen bilden Autoraten, die entsprechend 5 89 (1) Satz 30 LBO angebracht sind.

16. Kinderspielplätze: Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7,00 qm je WE auszuweisen und bis spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme herzustellen. Der Bedarf wird bei Gebäuden der ausgewiesenen Größenordnung vorausgesetzt. Das Nichtvorhandensein eines Bedarfs (z.B. bel Ein- oder Zweizimmerwohnungen) muß vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Boi der Anlage dieser privaten kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonrt (nicht im totalen Geräudeschatten), windgeschützt (Einpflanzung mit Eäunen und Sträuchern) und von Wohnungen der flichtigen Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst großen Arstend zu den Vohngeläuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehan können (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze) und Atfallbehälter) durch eine zweckentsprechende Beptlanzung abgegrenzt werden.

Brennstoffe: Zun Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreing ist in gesarten Behauungsplangebiet die Verbrennung von festen oder flüssigen Stoffen nicht zulässig.

Pür offene Kamine, die nicht der eigentlichen Raumheizung dienen, ist Lolz als Brennstoff augelessen.

8. Planvorlagen. Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in e Ungebung einfügen, suf aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorrandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein. Darüber hinaus muß bei den drei- bis viergeschossigen Gebäuden aus den Trdgeschoßgrundribzeichnungen oder einem gesonderten Außenanlageglan i.M. 1:200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebautas Grundstücke hervorgehen. Inshasondere soll dieser Plan Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte, Kinderspielplatze und ännliche Einrichtungen sowie Rasenflächen, Stauden-, Busche und Baurgruppen ausweisen.

ikualschutz: Aufgrund des f. 20 des Dempalschutzpesetzes vom 6.5.1971 (Ses.51. S. 203) wird festgesetzt, daß eventuelt auftretende Funde im Bereich des Esbauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an iller Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, unverzäglich zu relden sind. Die Bergung dieser Tunce durch Beauftragte dieses

. Faugrundverhältnisse: Im Untergrund des Baugebiets stehen Dolomit-banke und Kalksteinschichten an, die in der Regel von einer geringmichtigen Decke aus Verwitterungs- oder Laniehm verhillt sind. Mög- | Plan: BEBAUUNGSPLAN DEUTENBERG MITTLERER TEIL lickerweise können bei einzelnen Baugrundstücken Karsterscheinungen - Shalich Erdfällen - angetroffen werden. Solbhe geologischen Phänomene führen nur in Ausnahmefällen zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung von Daurasnahmen und könner im ellgemeinen aufgrund der Befunde in der geöffneten Langrube mit geringem hautechnischen Kehraufwand gelöst werden. Zur Abwendung von Ersatzansprüchen künftiger Baninteressenten wird auf diese möglichen baugrundbedingten Risiken

. Besondere Hinweise: Die Bereiche der besonderen Bauweise (b 1 -3) d in Behauingsplan durch Linschrieb festgesetzt. Diese im Plan

getroffenen festsetzumen werden wie folgt näher definiert:

bi Besondere Baumeise, nur Hofhäuser zulässig. b? Besondere Bauweiss, nur Reihenhäuser zulässig.

b3 Besondere Bauweise, mur Wohnbläcke bis zu 100 m Länge

zulässig. 22. Maß der baulichen Nutzung: Den Grundstücksflächen der Familienheime können die Flächenanteile von Gemeinschaftsgaragen ausserhalb des Baugrundstücks gem. § 21a, 2 BNVO angerechnet werden.

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. 1. 1965.

Vermessungsamt Villingen - Schwenningen, den 21.6.1976



Städt. Vermessungsrat

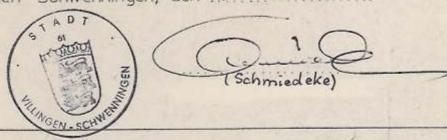
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGE TEN FERTIGUNG IDENTISCH. AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM

Baurechtsamt Villingen - Schwenningen, den

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM _____ NR ____ GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND

DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMASS § 12 BBAUG VOM 14.10.1976 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Villingen - Schwenningen, den . 15.10-1976



STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN **PLANUNGSAMT**

Anderung

Stat. Nr.	Masstab:	Entwurf von:	geändert	
FII/	1:1000	Ri	am	von
den 21.6.1976	den 21.6.1976	gez am 1.12.75	17.3.76	SU
Amtsleiter:	Dezernent:	von: Cz	22.6.76	CZ
MARIA	1. V. / /	gepr. am : 2.12.75		FIRE
VVVVng	Bürgermeister	von: Ri		
Fortigues für:				

rertigung fur.