



BEBAUUNGSPLAN "DEUTENBERG, WESTLICHER TEIL" (F IV/)

TEXTEIL

Vorbemerkung:
Es gelten die Bebauungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) berichtigt BGBl. I 1969 S. 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 24).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 347) und § 111 Landesbaugesetz (LBBauG) i.d.F. vom 20.6.1972 (GGBl. S. 352) wie folgt ergänzt:

- Ausnahmen:**
Im gesamten Bebauungsplangebiet, das als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, sind die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Benennung der UE:**
Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Bebauung sind gem. § 3 Abs. 4 BauVO nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen:**
Die Erdgeschoss Fußbodenhöhe der 1- und 2-geschossigen Gebäude darf maximal 0,40 m über dem fertigen Außengelände liegen.
Sofern es den natürlichen Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zulässig ist, ist für die 1- und 2-geschossigen Gebäude ein als Vollgeschoss anrechenbares Untergeschoss gem. § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBBauG zulässig. In diesem Fall dürfen die Erdgeschoss Fußbodenhöhe hangseitig und die Untergeschoss Fußbodenhöhe teilweise maximal 0,40 m über dem jeweiligen Außengelände liegen.
Die Höhenlagen zusammenhängender Gebäude sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen bzw. Fußwege aufeinander abzustimmen.
Die Traufhöhe der Garagen und Gemeinschaftsgaragen darf an der Einfahrtsseite maximal 2,50 m über dem fertigen Außengelände liegen. Bei Gemeinschaftsgaragen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzbaren Dachflächen versehen sind und die dementsprechend einen Brandschutz benötigen, darf diese Höhe einschließlich Beladung 3,50 m nicht überschreiten.
Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abtragungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- Garagen und Stellplätze:**
Garagen, Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Für freistehende Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur Flachdächer zugelassen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:**
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.
- Flächen für Versorgungsanlagen:**
Der Stromversorgung dienende Umspannstellen, die im Anschluss an Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen sich in Material, Form und Farbe diesen Gemeinschaftsgaragen anpassen. Sofern der Gasversorgung dienende bauliche Anlagen errichtet werden, gilt für sie sinngemäß das Gleiche.
- Leistungsrechte:**
Die mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzeln den Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter den mit Leistungsrecht zu belastenden Flächen errichtet werden.
- Nebenanlagen:**
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe Ziffer 13 Abs. 3 (Abfallbehälterstandorte) und Ziffer 13 Abs. 4 (Sichtschutzwände, Percolen).

9. Stellung der Gebäude:
Die Stellung der Gebäude sowie deren generelle Form sind im Bebauungsplan dargestellt.
Soweit im Bebauungsplan Garagenhöfe ausgewiesen sind, sind diese durch eine Sicht- und Lärmschutzwand aus Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder Holz in einer Höhe von 2,00 bis 2,25 m zu den anschließenden Baugrundstücken bzw. öffentlichen Wegen zu schließen.

10. Dachgestaltung:
Für die Dachform sind die Eintraufungen im Bebauungsplan maßgebend.
Kniestöcke (gemessen an der Innenseite zwischen OK-Boden und UK-Sparren) sind nur bei Satteldächern bis zu einer maximaler Höhe von 0,40 m zugelassen, Dachaufbauten nicht. Kleinfere pult- oder scheidförmige Aufbauten auf Flachdächern sind dagegen bis zu maximal 10 % der gesamten Dachfläche zugelassen.
Die Satteldächer der Reihenhäuser können auch einhöflich ausgeführt werden, wobei der halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe maximal 0,40 m bzw. der halbe Wert aus den addierten vorderen und hinteren Traufwinkel maximal 45° betragen darf.
Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auffälligen Farben, sowie keine schimmende und Farbmuster bildende Materialien verwendet werden.

11. 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 Reihenhäuser als ein Gebäude.

12. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen:
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 zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen. Eine vorläufige, unbebaute 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 u.ä. Einrichtungen) landschaftsformtreu als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen (Vorkärlern) anzulegen und zu unterhalten.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei Hausgruppen aufeinander abzustimmen.
Werden die bewehrten Abfallbehälterstandorte nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonverkleidungen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter der Straßeneingangsline zurückgesetzt und mit Büschen eingepflanzt werden.

Sicht- und Trennwände zur Holz-, Beton-, Füllgransteinen oder Sichtmauerwerk von maximal 2,00 m Höhe über dem fertigen Außengelände und maximal 5,00 m Länge sind im Bereich der Hauptvorderseite der ein- und zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung aberschirmter Gartenwohnbereiche zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Percolen zugelassen. Für jede Hausgruppe müssen diese Wände und Percolen jedoch einheitlich gestaltet werden.

14. Einfriedigungen:
Sofern Grundstückeinfriedigungen 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 (Maschbeton, steinmetzartig behandeltem Beton) oder Natursteinmauerwerk möglich. Wo vom Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem Gehweg im gleichen 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 Holzküme in der Form von Scheren- oder Derbstangenkümen mit maximal 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegender Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

15. Werbeanlagen und Automaten:
Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 0,30 qm zulässig und nicht genehmigungspflichtig. Diese Hinweistafeln dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigungen angebracht werden. Beleuchtete Hinweistafeln sind unzulässig.

Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigens dafür konstruiertem Gestell, dessen Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, zulässig. Ihre Größe darf 0,80 qm nicht überschreiten. Sie sind durch geeignete Schutzmaßnahmen so anzubringen, daß eine Störung von Nachbarn ausgeschlossen ist. Werden mehrere Automaten angebracht, dürfen sie zusammen nicht größer als 1,50 qm sein.
Die Anbringung von Automaten bedarf der Genehmigung. Ausnahmen bilden Automaten, die entsprechend § 89 Abs. 1 Satz 30 LBO angebracht sind.

16. Brennstoffe:
Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigung ist im gesamten Bebauungsplangebiet die Verbrennung von festen oder flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Für offene Kamine, die nicht der eigentlichen Raumheizung dienen, ist Holz als Brennstoff zugelassen.

17. Besondere Hinweise:
Die Bereiche der besonderen Bauweise sind im Bebauungsplan durch Einschrieb festgesetzt. Diese im Plan getroffenen Festsetzungen werden wie folgt näher definiert:
b 1) Besondere Bauweise: Grenzbebauung an den festgelegten Gebäudeseiten, nur Einzelhäuser zulässig.
b 2) Besondere Bauweise: nur Reihenhäuser mit senkrechter Anordnung zur Bauflucht zulässig.

Hinweise

1.äußere 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 gleiche Dachneigung. In einer Gruppe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hofhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe durch einen Bauführer sichergestellt ist, kann eine Reihenhäusergruppe auch abschnittsweise errichtet werden.

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.

3. Denkmalschutz:
Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (GGBl. Seite 209) wird festgesetzt, daß eventuell auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu melden sind. Die Berugung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.

4. Baugrundverhältnisse:
Im Untergrund des Baugebiets stehen Dolomitbänke und Kalksteinschichten an, die in der Regel von einer geringmächtigen Decke aus Witterungs- oder Löslehmschichten sind. Möglicherweise können bei einzelnen Baugrundstellen Karsterscheinungen - ähnlich Erdfällern - angetroffen werden. Solche geologischen Phänomene führen nur in Ausnahmefällen zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung von Baumaßnahmen und können im allgemeinen aufgrund der Befunde in der geöffneten Baugrube mit geringem bautechnischen Mehraufwand gelöst werden. Zur Abwendung von Ersatzansprüchen künftiger Bauinteressenten wird auf diese möglichen baugrundbedingten Risiken hingewiesen.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung:
WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
b1 Besondere Bauweise, dh Grenzbebauung an den festgelegten Gebäudeseiten
b2 Besondere Bauweise, nur Reihenhäuser mit senkrechter Anordnung zur Bauflucht zulässig
o Offene Bauweise
FD Flachdach
SD Satteldach
28°32' Dachneigung
→ Firstrichtung
- Fläche für Grünbedarf:
Schule - Grünbedarfsfläche
- Verkehrsfläche:
Gelbgrüne Fläche
Gelbe Fläche
Öffentliche Parkfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen:
Umspannstation
Grünfläche:
Parkanlage
Verkehrsgrün
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:
Gga Fläche für Gemeinschaftsgaragen
Gg Fläche für Garagen
Lr Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
Von der Bebauung freizuhaltende Sichfelder
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
M Unverfälschter Hinweis auf Mülltrennstation
Pflanzgebiet für Baumpflanzungen
Kennzeichen und Nachrichtliche Übernahme:
W Wasserschutzgebiet Zone IIb
Gg Empfohlener Garagenstandort (im Gebäude)

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

Vermessungsamt
Villingen - Schwenningen, den 9.12.1976
Stadtvermessungsamt
Stadtvermessungsamt
Stadtvermessungsamt

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

Baurechtsamt
Villingen - Schwenningen, den 11.5.1977
Stadtbauberateramt
Stadtbauberateramt

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 29. Sep. 1977, NR 13/24/0225/106 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 17. Feb. 1978, RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt
Villingen - Schwenningen, den 20. Feb. 1978
Stadtbauberateramt
Stadtbauberateramt

STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT

Plan: BEBAUUNGSPLAN DEUTENBERG
WEST

Stat. Nr.	Masstab:	Entwurf von:	geändert
IV/77	1 : 1000	WO/RI	am von
den 9.12.1976	den 9.12.1976	gez am 7.12.1976	21.12.1976 G2
Amtsleiter:	Dezernent:	von: RI	
		gepr am:	
		von:	

Fertigung für: