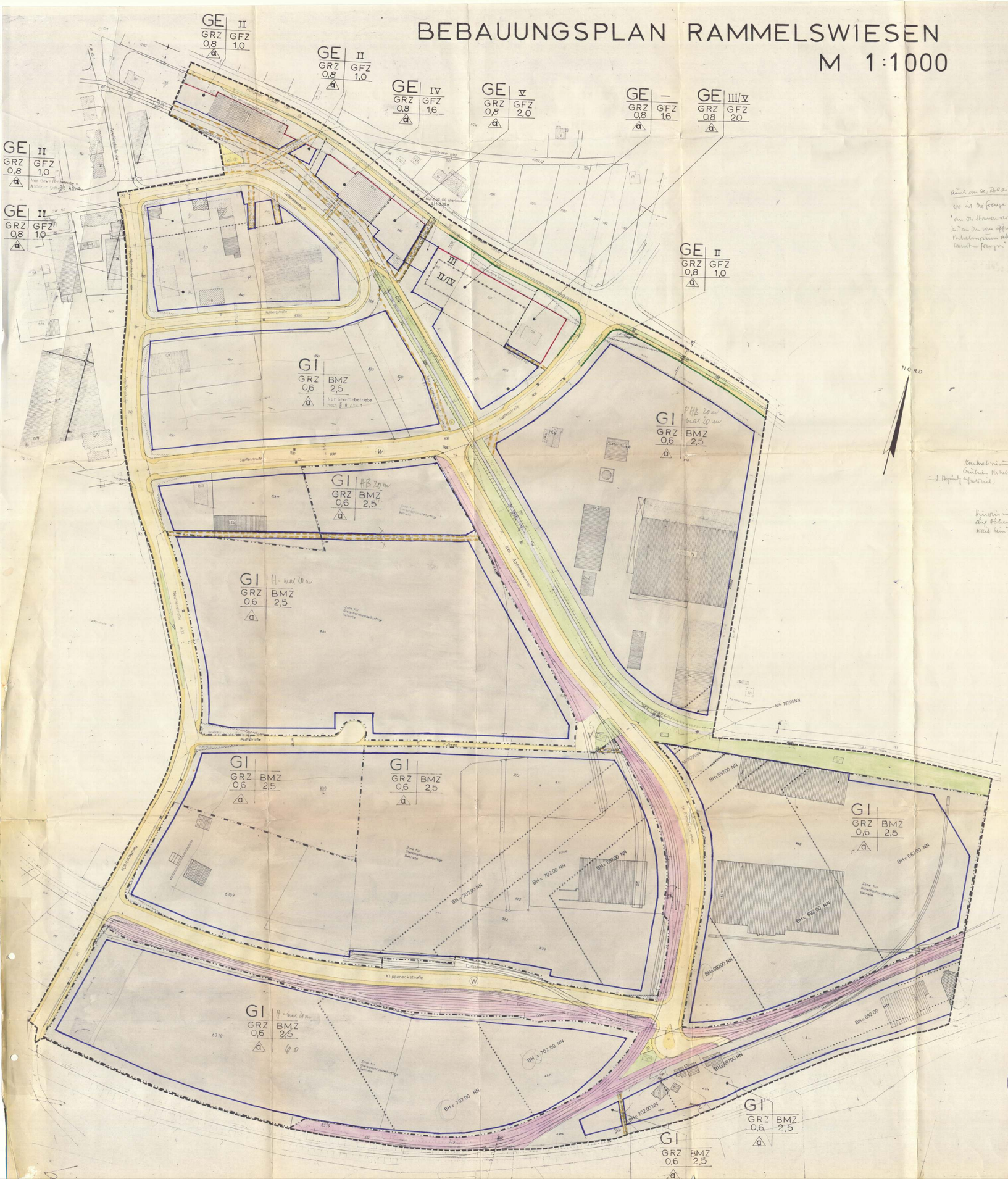
BEBAUUNGSPLAN RAMMELSWIESEN

M 1:1000



Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Rammelswiesen" vom 10.11.1977

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

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Wohnungen werden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie § 1,6 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt und die Wohnungen ohne direkten Zugang zu den Produktionsstätten und mit direktem Zugang zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

b.) Gem. § 1, Abs.5 BauNVO wird festgelegt, daß im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe gem. § 6,1 BauNVO u. im eingeschränkt. Industriegebiet nur Gewerbebetriebe gem. § 8,1 BauNVO zulässig sind.

c.) Gem. § 22,Abs.4 BauNVO wird im gesamt.Plan.Gebiet eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgelegt, wonach an der Straßenseite Ein- u. Mehrgeschossbauten in offener Bauweise zu errichten sind, es sei denn, es ist sichergestellt, daß beidseits der Grundstücksgrenze angebaut wird, u. an den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Grenzen bei eingeschossigen Gebäuden abseits Grenzbebauung vorgeschrieben ist, bei mehrgeschossigen Gebäuden müssen die vorgeschriebenen Fenster u. Grenzabstände eingehalten werden.

d.) Im Bereich der abweich. Bauweise sind auf einem Grundstück Baukörper auch über 50 m Länge zulässig.

2. **Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung** (Gem. § 9 BBauG. Abs.1 Nr.10)

a) Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

b) Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen mit oder ohne parallel laufende Bahnanlagen und den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind als Rasenflächen anzulegen; die Errichtung von Stellplätzen in diesen Bereichen ist nicht zugelassen.

3. **Nebenanlagen** (Gem. § 9 BBauG Abs.1 Nr. 4)

a) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedigungen im **gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.**

b) Für jedes Grundstück sind jeweils maximal 2 Zu- und Abfahrten in einer Breite von jeweils maximal 5,00 m zugelassen. Garagen und Stellplätze sind ebenfalls über diese Zu- und Abfahrten zu erschließen, damit Gehwege und Grünflächen an möglichst wenig Stellen durch Fahrzeugverkehr durchbrochen werden.

4. **Besondere bauliche Vorkehrungen** (Gem. § 9 BBauG Abs.(5))

Im gesamten Baugebiet sind wegen des teilweise schwachtragenden Untergrunds besondere Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Näheres s. Begründung z. B-Plan.

5. **Gebäudehöhe** (Gem. § 9 BBauG Abs. 2 i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

a) Im gesamten Baugebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 20 m, bezogen auf die **jeweilige fertige** Straßenhöhe.

b) Um die erforderliche Hindernisfreiheit im Bereich der An- und Abflugschneise des Flugzeuglandeplatzes sicherzustellen, wird außerdem festgelegt, daß die im Bebauungsplan angegebenen Gebäudehöhen - bezogen auf NN - nicht überschritten werden dürfen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Einfriedigungen**

Werden Einfriedigungen der Grundstücke gegen die öffentlichen Verkehrsflächen mit oder ohne parallel laufende Bahnanlagen errichtet, sind sie auf der Baugrenze in einer Höhe von max. 1,80 m aus Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder aus Maschendrahtzaun, der dicht mit Strauchwerk abgepflanzt ist, herzustellen. Im Bereich der privaten Gleisanschlüsse können die Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

2. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. **Gestaltung von Müll- und Abfall-Lagerplätzen**

Abfall- und Müllbehälter, Müllgroßbehälter und -Absetzmulden sind in abgeschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen. Lagerplätze für Gewerbe- und Industriemüll sowie -Abfälle sind mit 2,00 - 2,20 m hohen Einfriedigungen aus Betonwerksteinteilen, Sichtbeton oder -Mauerwerk gegen Einblicke von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Wohnungen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

4. Strom- und Fernsprechkabel

Strom- und Fernsprechkabel müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen in den Straßen und Wegen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinien 1998 zu verlegen. Eine vorläufige, oberirdische Führung von Leitungen der Deutschen Bundespost wird zugelassen.

C) Hinweise

1. **Planvorlagen**

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnittzeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein und aus den Erdgeschoßgrundrißzeichnungen die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke hervorgehen, insbesondere mit Zu- und Ausfahrten, Zugängen, befestigten Flächen, Stellplätzen, Müll- und Abfallunterbringung, Einfriedigungen, sowie mit Rasenflächen, Busch- und Baumflächen. Bei größeren Grundstücken ist ein gesonderter Plan in einem kleineren Maßstab (z. B. 1:200) angezeigt.

2. **Denkmalschutz**

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.05.1971 (Ges.Bl. S. 209) ~~wird festgesetzt, daß~~ evtl. 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, ~~unverzüglich zu melden, sind~~. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amts ist zu ermöglichen.

3. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III b der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- ZEICHENERKLÄRUNG -

Art der baulichen Nutzung:

- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung:

- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- IV/VIII — Zahl der Vollgeschosse (Mindestgrenze/Höchstgrenze)
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
- GFZ 1,6 — Geschoßflächenzahl
- BMZ 2,5 — Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- a — Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung (§ 22 (4) BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen:

- Straßenbegrenzungslinie mit Zufahrts- und Zugangsverbot
- Gehwegflächen Fahrbahnflächen
- P — Öffentliche Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen:

- U — Umspannstelle

Grünflächen:

- Parkanlagen
- V — Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft:

- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtfeld, Schutzfläche)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für öffentliche Bahnanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Zone für gleisanschlußbedürftige Betriebe
- LW — Lichte Durchfahrts bzw. Durchgangsweite
- LH — Lichte Durchfahrts bzw. Durchgangshöhe
- BH=750,00 NN — max. zulässige Bauhöhe im Bereich der An- und Abflugschneise des Flugzeuglandeplatzes, z.B. 750,00 m über Normal Null (altes System)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Bauhöhen
- W — Wasserschutzgebiet, Zone B
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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

Vermessungsamt
Villingen - Schwenningen, den 19.10.78 + 23.05.79

Stadt Vermessungsassessor

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH. AUSSENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 19.10.78 + 23.05.79

Baurechtsamt
Villingen - Schwenningen, den 20.10.78 + 24.05.79

Stadtbauoberamtsrat

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 GEMÄSS § 12 BBAUG AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt
Villingen - Schwenningen, den

Z9726

Stadtbauoberamtsrat

STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT

Plan: Bebauungsplan-Änderung Rammelswiesen

Stat. Nr.	Maßstab	Entwurf von	geändert am	von
H II / 3 81	1 : 1000		24.11.77	We.
den 11.10.78 / 30.09.79	den 19.10.78 / 23.05.79	gez. am 13.05.77 von We.	13.1.78	We.
Amtsleiter	Bauamtsleiter		24.8.78	We.
		gepr. am von	2.10.78	We.
			16.09.79	We.
Fertigung für				