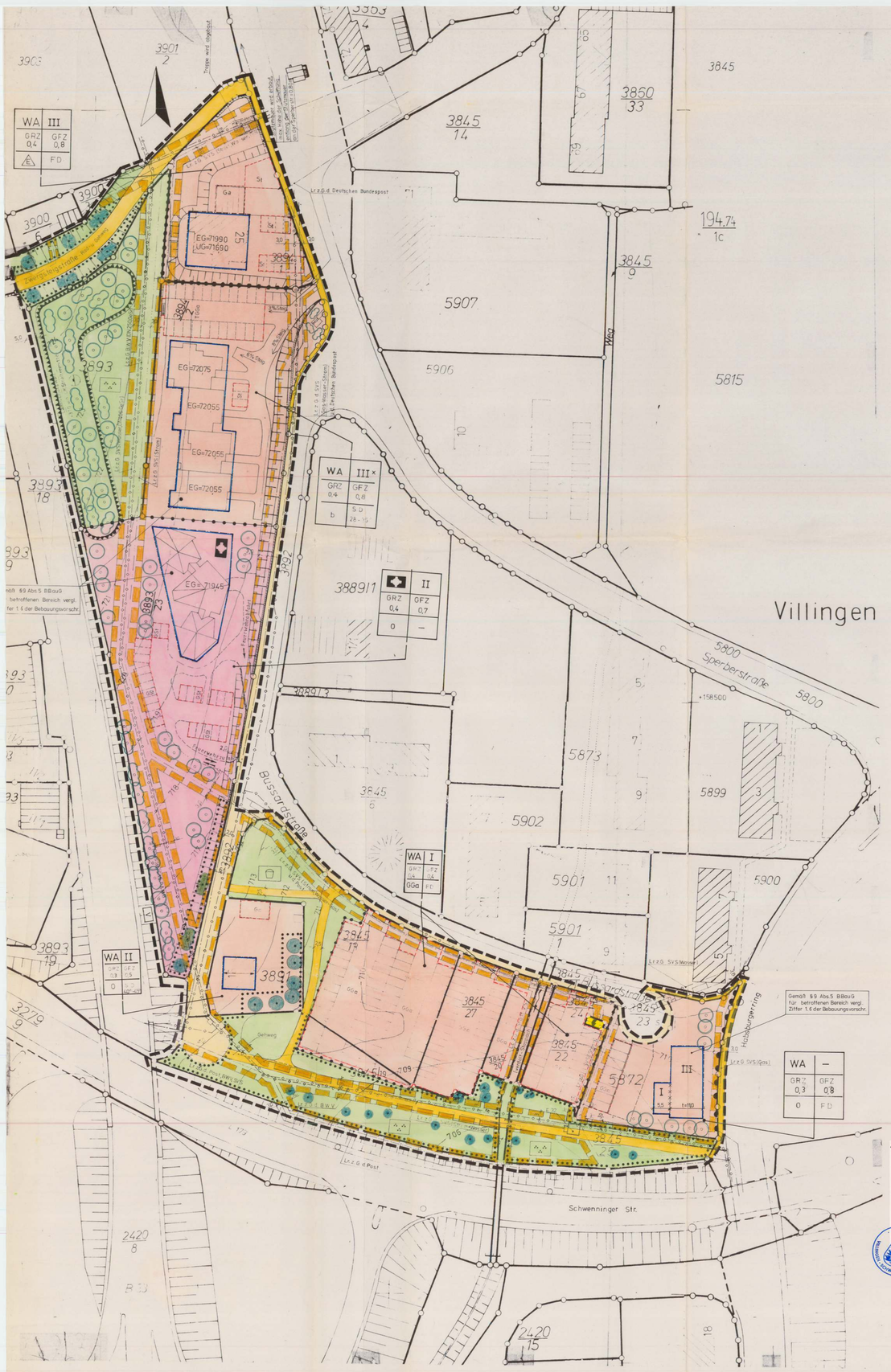


BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

"MITTLERER STEPPACH"

westlich und südlich der Bussardstraße
Stadtbezirk Villingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
BGB idF in der Fassung von 1976, geändert 1979
BauNVO in der Fassung von 1977

1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf dem Grundstück Flst. Nr. 3904/2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nicht zulässig, auf dem Grundstück Flst. Nr. 3894/1 sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, Läden nur ausnahmsweise zulässig und störende Handwerksbetriebe nicht zulässig, auf dem Grundstück Flst. Nr. 5072 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Mit Ausnahme von Böschungsmauern, Einfriedigungen und Müllboxenschränke sowie Müllboxen gemäß Ziff. 2.9 dieser Bebauungsvorschriften und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 5072 (auf der Vorgartenfläche zur Bussardstraße hin; vergl. Ziff. 2.7 dieser Bebauungsvorschriften) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen, zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, nicht zugelassen.

1.3.2 Die nachfolgend aufgeführten untergeordneten Nebenanlagen können auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden: Sichtschutzzäune, Pergolen, Schwimmbecken, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis zu 8 m² Grundfläche, Einfriedigungen und Böschungsmauern. Auf Ziff. 2.8 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.4 Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Maß der baulichen Nutzung, Geschoßzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Für die in Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl) gilt jeweils die Bergseite der Gebäude.

In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen dreigeschossigen Gebäuden auf dem Grundstück Flst. Nr. 3904/2 ist das dritte Vollgeschoß nur im Dachgeschoß des Satteldaches zulässig.

Im Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 3893 ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachgeschoß des vorgeschriebenen Satteldaches zulässig.

1.6 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
vergleiche Ziffer 2.7 dieser Bebauungsvorschriften

Für die Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 5072 mit einem Wohngebäude oder zur Wohnnutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgelegt, daß Nur gem. DIN 4109 Schallschutzvorrichtungen eingeplant und Baumaterialien verwendet werden, die den erhöhten Schallschutzanforderungen entsprechen, die gleichen Vorschriften gelten für die Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 3893/23 mit einem Gewerbezentrum und für die Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 3894/1 und 3894/2 mit einem Wohnhaus oder zur Wohnnutzung, soweit der auf dem Grundstück Flst. Nr. 3893 geschätzte Lärmschutzwall den erforderlichen Schallschutz für das Gemeinschaftszentrum bzw. das Wohngebäude nicht erbringt.

1.7 Pflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind auf den Grundstücken standortgerechte Sträucher und Bäume (Hochstämme) zu pflanzen und die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten.

*** 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 73 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Sparrenüberstand

Die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Gebäude gehen aus den Eintragungen des Bebauungsplanes hervor und sind zwingend vorgeschrieben.

Der Sparrenüberstand darf einschließlich Dachrinne über der Außenkante der Außenwand gemessen 0,70 m nicht überschreiten.

2.2 Wandhöhe der Außenwände, Gebäudehöhe
(§§ 6 Abs. 4, 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Die Wandhöhe der Außenwände (Gebäudehöhe), gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden an der Bergseite der Gebäude bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen darf bei

eingeschossigen Gebäuden	3,30 m
zweigeschossigen Gebäuden	6,10 m
dreigeschossigen Gebäuden	9,30 m

nicht überschreiten.

2.3 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachgaupen, Sonnenkollektoren

Auf den Satteldächern sind auf der gesamten Dachfläche dürfen entweder nur Dacheinschnitte oder Dachgaupen, letztere auch in Verlängerung der Außenwand sowie Dachaufbauten errichtet werden.

Die Summe der Länge der Dacheinschnitte ist auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge beschränkt.

Einzelne Dacheinschnitte dürfen in ihrer Länge jedoch 4,00 m nicht überschreiten. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe der Dacheinschnitte darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen.

Dachgaupen, Dachaufbauten, dürfen nur in Form von Kasten-, Segment- oder Giebelgaupen errichtet werden, Giebelgaupen sowie Dachaufbauten in Form einer übergreifenden Dachfläche sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m (orthogonale Firstoberkante) zulässig. Die Höhe der Vorderfront der Kasten- oder Segmentgaupen darf bei Unterkante First nicht mehr als 1,10 m, im Ganzen gemessen, betragen.

Die Summe der Breiten aller Dachgaupen ist auf insgesamt ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite, ihrer Einzelbreite bis auf 3,00 m beschränkt. Ihre Fensterflächen müssen vertikal gegliedert sein.

Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Ihre Breite dürfen einzeln 1,20 m und ihre Höhe 1,40 m nicht übersteigen. Übereinander und durchlaufend gesetzte Dachflächenfenster oder Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

2.4 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur in Form von Pergolen oder in Form von verputzten bzw. geschlämmten Bauwerken, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände zulässig. Sie dürfen die Grundgrenze Baugrenze nicht mehr als 3,00 m überschreiten.

Auf Ziffer 1.3.2 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

2.5 Böschungsmauern

Böschungsmauern sind in Stahlbeton, behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

2.6 Höhenlagen baulicher Anlagen

Soweit im Bebauungsplan für die einzelnen Gebäude die Höhe Oberkante Erdgeschoß Fußboden nicht auf NN bezogen angegeben ist, darf diese bei dem, dem öffentlichen Straßen zugewandten Seiten der Gebäude und in deren Mitte gemessen, über der nächsten Gehsteig- bzw. Straße, nicht mehr als 0,30 m liegen.

2.7 Garagen- und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Ausnahme können Stellplätze auf den Grundstücke Flst. Nr. 5072 außerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, wenn sie ihre Zufahrt nur über die Wendeplatte der "Bussardstraße" erhalten.

Die Dächer der Gemeinschaftsgaragen auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 3845/18, 3845/19, 3845/27, 3845/20, 3845/22 und 5072 sind mit deckender Kiesschüttung auszuführen, oder zu begrünen und hierbei mit Erddeckung zu erstellen.

Die Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 3904/2 ist nur in Form einer Tiefgarage zulässig. Ihr Flachdach ist mit Erddeckung auszuführen und zu bepflanzen.

2.8 Einfriedigungen, Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen (Scherengitter-, Jägerzaun) und Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Alle Grundstücke sind schon vor der endgültigen Herstellung der Gehwege zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen, zu versehen.

2.9 Müllboxen, Behälter für Müllboxen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Müllbehälter und -tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn Sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen u. ä. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

2.10 Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten, Garagenhöfen und Hauseingängen

Neue Stellplätze, Zufahrten, Garagenhöfe und Hauseingänge dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungsarten der Grundstücke auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, die deren Versiegelung bewirken (Verhinderung der natürlichen Wasserversickerung), sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

3.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Anlagen, private Grünflächen
(§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

3.3 Pflanzungen und Einfriedigungen auf Leitungsrechten

In im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

3.4 Stellung von Müllboxen oder Behälter für Müllconnen

Es wird auf § 3.1 und 2.9 dieser Bebauungsvorschriften im übrigen auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) verwiesen.

3.5 Denkmalschutz

Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind den Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.

3.6 Bestimmungen der Bodenseewasserversorgung

Im 6,00 m breiten Schutzstreifen der Bodenseewasserversorgungsleitung besteht ein absolutes Bauverbot sowie ein Verbot leitungsgefährdender Einrichtungen.

Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf einer Anhörung des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung.

3.7 Hinweise zum Schallschutz
(vgl. Ziffer 1.6 dieser Bebauungsvorschriften)

Die für den Schallschutz für die geplanten oder vorhandenen Gebäude auf dem Grundstücken Flst. Nr. 3894/1, 3893/23, 3894/2 und 5072 ermittelten Werte gehen aus den Lärmgutachten des Stadtplanungsamtes vom 11.01.1988 hervor.

Die errechneten Werte sind auf die zulässigen Werte des Entwurfs DIN 18005 von 1971 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 55 dB(A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht zu mindern.

*** 1.8 Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Als Bauweise ist für das im Plangebiet liegende Grundstück Flst.-Nr. 3894/2 entsprechend Eintragung in der Nutzungsschablone eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.

In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Baukörperlängen über 50,00 m zulässig. Die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude haben, soweit erforderlich, von den Grenzen der Nachbargrundstücke die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
Im übrigen gilt für das Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend Eintragung in den Nutzungsschablonen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung:

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III X — Zahl der Vollgeschosse mit anzurechnendem Dachgeschoß
GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

O — Offene Bauweise
E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
b — Besondere Bauweise
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf:

Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen:

Gehweg
Fahrbahn
V — Verkehrsgrün

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen:

E — Elektrizität
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Versorgungsleitungen - unterirdisch

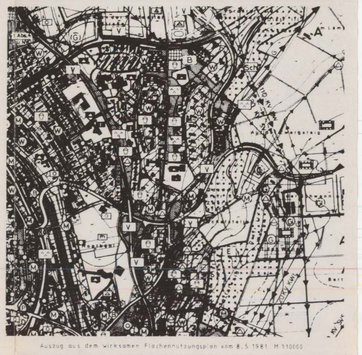
Flächen für Stellplätze und Garagen:

St — Stellplätze
Ga — Garagen
G St — Gemeinschaftsstellplätze
G Ga — Gemeinschafsgaragen
TGGa — Tief-Gemeinschafsgarage

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
L.z.G. — Leitungsrecht zu Gunsten
Sd — Satteldach
Fld — Flachdach
Flächen für Aufschüttungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebot für Bäume
Pflanzgebot für Sträucher
Erhaltungsgebot für Bäume
Erhaltungsgebot für Sträucher
Parkanlage
Kinderspielplatz
Stützmauer
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
Anschlußbeschränkung - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
SVS — Firstrichtung
Stadtwerke Villingen-Schwenningen
Stadt VS — Stadt Villingen-Schwenningen
BWV — Bodenseewasserversorgung

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächen-zahl	Geschoss-flächen-zahl — Tullschema der Nutzungsschablone
Bau-weise	Dachform / Dachneigung



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 8.5.1981 m 1:10000

VERFAHRENSVERMERKE

1 AUFSTELLUNGS-ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 20.01.1982 gem. § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 17.02.1982 öffentlich bekanntgemacht

2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde am ——— / in der Zeit vom 18.03.1985 bis 04.04.1985 durchgeführt

3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat hat am 26.06.1985 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Nach vorheriger, öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 10.08.1987 bis 11.09.1987 öffentlich ausgelegen

4 SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 10.02.1988 gem. § 10 Baug i.V.m. § 1 Satzung beschlossen

5 ANZEIGE
Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan dem Regierungspräsidium Freiburg am 5.6.89 angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Erlaß vom 16.6.89 Az: 22/24.0225/1001 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

6 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 20.2.89 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 24.07.1989

BESTÄTIGUNGEN

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

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 31. Mai 1989

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch. ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 10.02.1988.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 01.06.1989

STADT VILLINGEN SCHWENNINGEN

STADTBEZIRK VILLINGEN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTLERER STEPPACH

WESTLICH u. SÜDLICH DER BUSSARDSTRASSE

STADTPLANUNGSAMT

	DATUM	ZEICHEN	AMTSLEITER	DEZERNENT
GEZ	7.3.1988		DEN 7.3.1988	DEN 02/06/89
GEAND	11.1.1988		11.1.1988	
GEPR				

MASSTAB: 1 500 | STAT. NR.: KI/89