

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **zur Änderung des Bebauungsplans „ALTSTADTSTEIG – KOPSBÜHL - BLUTRAIN“ im Stadtbezirk Villingen**

vom 22.04.1994 / 05.01.1995

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen in seiner öffentlichen Sitzung am 08.02.1995 die Änderung des Bebauungsplanes: „Altstadtsteig – Kopsbühl - Blutrain“ als Satzung beschlossen.

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 08.04.1994
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 23.07.1993
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes: „Altstadtsteig – Kopsbühl - Blutrain“ im Stadtbezirk Villingen, rechtsverbindlich seit 20.09.1982, Kurzbezeichnung: L I 9 / 82 werden wie folgt geändert:

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Die Ziffer 1.1.2 (Nutzungsbeschränkung) entfällt.**

**2. Die Ziffer 1.3 (Nebenanlagen) wird durch folgenden Text ersetzt:**

*Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:*

*Innerhalb der Vorgartenflächen, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie / Baugrenze liegen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gartenhäusern, -lauben und Gewächshäusern nicht zulässig.*

*Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Vorgartenflächen ist ausnahmsweise die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von 1-geschossigen Gartenhäusern, -lauben und Gewächshäusern bis zu einer Grundfläche von 8,00 m<sup>2</sup>, in der Summe von 12,00 m<sup>2</sup>, zulässig.*

*Die Stellung dieser Nebenanlagen auf den Baugrundstücken wird von der im Bebauungsplan festgelegten Koordinate der Hauptgebäude oder der vorgeschriebenen Ausrichtung der Hauptgebäude bestimmt.*

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Die Ziffer 2.2 wird durch folgenden Text ersetzt:**

#### Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachgaupen und Sonnenkollektoren

*In Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung können für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen Dacheinschnitte zugelassen werden.*

*Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnitts darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen. Die Dachflächenfenster dürfen einzeln eine Breite von 0,90 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.*

*Sonnenkollektoren bei Sattel- oder Walmdächern dürfen in ihrer Gesamtfläche 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Bei Nebenbaukörpern und Garagen darf dieses Maß ausnahmsweise bis  $\frac{3}{4}$  der Dachfläche überschritten werden.*

*Die Errichtung von Sonnenkollektoren auf Flachdächern ist zulässig. Der Neigungswinkel darf 30° und der Aufbau 0,50 m nicht überschreiten. Hierbei dürfen nur 10 % der Dachfläche in Anspruch genommen werden.*

### **2. Die Ziffer 2.3 wird durch folgenden Text ersetzt:**

#### Garagen und Stellplätze

*Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Bei Garagen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten Dachflächen versehen sind und entsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf die Höhe talseits gemessen einschl. des notwendigen Brüstungsschutzes 3,50 m nicht überschreiten.*

*Bei Garagen, die keine begehbaren Dachflächen erhalten und die trotzdem die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut werden, sind diese in ihrer Höhe auf 2,50 m im Bereich des Garagentores gemessen, beschränkt.*

*Soweit die Garagendächer nicht mit Humus abgedeckt und bepflanzt werden, sind diese mit einer Kiesschüttung zu versehen oder mit stark bekiester Dachpappe auszuführen.*

*Außenwände der Garagen dürfen nicht aus Metall oder metallähnlichem Material erstellt werden.*

*Soweit Baugrundstücke im „Reinen“ und „Allgemeinen Wohngebiet“ direkt von öffentlichen Straßen angefahren werden können, können zusätzlich zu den im Bebau*

ungsplan ausgewiesenen Garagen ausnahmsweise zwei weitere Garagen in Verbindung mit bestehenden Garagen oder im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen oder überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dies gilt nicht für Baugrundstücke in diesen Baugebieten, die nur über öffentliche Geh-, Rad- und Wohnwege oder über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Privatwegen erschlossen werden.

Die Garagentore müssen einen Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie von 5,00 m einhalten.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenstandorten oder Stellplätzen können ausnahmsweise innerhalb der Vorgartenflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie / Baugrenze max. 4 Stellplätze errichtet werden. Auf die Anzahl der zulässigen Stellplätze werden die im Bebauungsplan schon ausgewiesenen, die errichteten oder die genehmigten Stellplätze angerechnet.

Die Ein- und Ausfahrten der Garagen und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

**3. Der letzte Satz in Ziffer 2.4 (Sichtschutzwände) wird durch folgenden Text ersetzt:**

Als Ausnahme darf ihre Länge die Baugrenze max. 4,00 m überschreiten.

**C. Hinweise**

**Denkmalschutz**

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel.-Nr. 0761 / 205-2781, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten in dem als Anlage beiliegenden Übersichtsplan markierten Bereich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Villingen-Schwenningen, den 23.05.1995

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Kühn  
Erster Bürgermeister