Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan

"Im Hölzle"

im Stadtbezirk Weilersbach

vom 20.01.1994

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 20.01.94 den Bebauungsplan "Hölzle" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990/ zuguinde 22.04.1993

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Einschränkung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 (5) BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - gem. § 4 (2) 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke - gem. § 4 (2) 2 + 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausschluß der Ausnahmen (§ 1 (6) 1 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) und § 16 (6) BauNVO)

Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn:

- beim Einbau eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum die zulässige Dachneigung und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden bzw.

- das natürliche Gelände den Einbau eines weiteren Vollgeschosses (als Untergeschoß) ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) BauNVO)

Gebäudehöhen (Traufhöhen)

Die Traufhöhe TH (Traufhöhe = OK EFH bis Schnittpunkt Außenwand - OK Dachhaut) darf max. 3,50 m betragen.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB und §18 (1) BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil (Plan) pro Grundstück festgesetzte Erdgeschoßfussbodenhöhe (EFH) darf um +/- 0,10 m überschritten bzw. unterschritten werden.

3. Nebenanlagen (§§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. §23 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Einfriedungen

- Abfallbehälter, Schutzwände, Terrassen, Pergolen

- Gartenhäuser, -Lauben und Gerätehäuser bis je 10 qm Grundfläche

Die Summe der Grundflächen von Gartenhäuser, -lauben und Gerätehäuser darf 15 qm je Grundstück nicht überschreiten.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan (zeichnerischen Teil) eingetragene Firstrichtung bestimmt.

5. Garagen und Stellplätze (§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können auch bis zu 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche in unmittelbarer Verbindung mit den Garagenzufahrten zu gelassen werden.

6. Leitungsrechte (§9 (1) 10 + 13 BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschliessungsträger belasteten Flächen dürfen keine Sträucher oder Bäume erstellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden. Die Versorgungs- und Erschliessungsträger sind vor jeder Maßnahme zu hören.

7. Pflanzgebote (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Ebenfalls darf auf dieser Fläche kein Oberboden aufgetragen oder entfernt werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist untersagt.

Für jedes Baugrundstück wird pro Gartenanwesen festgesetzt, daß

- mindestens 1 heimischer Laubbaum der 1. Ordnung wie Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) oder eines Obsthochstammes (Stammhöhe 160 - 180 cm) wie Apfel, Birne, Süßkirsche

und

- mindestens 2 Halbstämme (Stammhöhe 100 - 120 cm) von Kern- oder Steinobst

oder

- mindestens 2 heimische Großsträucher wie Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuß etc.

und

- mind. 5 Blütensträucher sowie zusätzlich mind. 10 Beerensträucher wie Stachelbeere, Johannisbeere, Himbeere

zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Bei den Baugrundstücken, die mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt sind, muß die aufgeführte Bepflanzung auf diesen Flächen erfolgen, sie sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Abfallbehälter (§ 73 (1) 5 LBO)

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht bewachsenen Buschwerk unterzubringen.

2. Einfriedigungen (§ 73 (1) 6 LBO)

Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke bis max. 0,80 m Höhe als Holzzäune in Form von Scheren- und Derbstangenzäune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe erstellt werden.

Siehe auch A 6 - Leitungsrechte.

3. Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren (§ 73 (1) 1 LBO)

Liegende Dachfenster dürfen einzeln nur max. 2,00 qm aufweisen. Die Summe der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitlich Abstand zum Giebel muß mm. 1,50 m betragen. Übereinander liegende Dachfenster sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben zulässig, wenn ihre Länge einzeln max. 2,50 m in der Ansichtsfläche, zusammengenommen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mm. 2,50 m betragen.

Dachanschnitte sind nicht zugelassen.

Bei Sonnenkollektoren muß der seitliche Abstand zum Giebel min. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muß mm. 2,00 m betragen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Materialien in gedeckten Farben - rotbraune bis braune Töne - zu verwenden.

5. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 (1) LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Höhe (Ansichtsfläche) von 0,30 m zulässig. Ihre Länge darf 2,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Streichradler sowie Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht dürfen nicht angebracht werden.

Automaten dürfen nur an einer der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewand angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBl. S. 208) sind 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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

2. Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

3. Wasserversorgung

Für Gebäude, die über der Höhenlinie 767,00 m ü. N.N. liegen, kann der erforderliche Wasserdruck vom Hochbehälter Hagen nicht hergestellt werden. Hierfür ist eine zentrale Druckerhöhungsanlage im Bereich der geplanten Trafostation vorgesehen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung :

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung :

GRZ — Grundflächenzahl

TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschoßfußboden

767,50 — 767,50 OKEF = Oberkante Erdgeschoßfußboden über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

o — Offene Bauweise

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

D — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen :

Gehweg
Fahrbahn

V — Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen :

Elektrizität

Grünflächen :

öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen :

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga — Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hauptfirstrichtung

Unverbindliche Festlegung von Grundstücksgrenzen

SD — Satteldach

Entwässerungsmulde

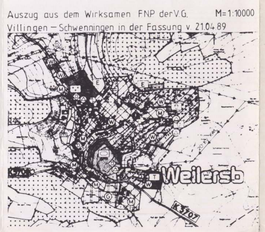
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbergrenzung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auszug aus dem Wirksamen FNP der V.G. M=1:10000
Villingen - Schwenningen in der Fassung v. 21.04.89



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluß
Der Gemeinderat hat am 26.11.91 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am 11.07.92 öffentlich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.07.92 / ___ / in der Zeit vom ___ bis ___ durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 01.09.93 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 25.10.93 bis 09.11.93 öffentlich ausgelegen.

4. Satzungsbeschluß
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 20.9.94 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung
Das Regierungspräsidium Freiburg hat den Bebauungsplan gem. § 11 BauGB mit Bescheid vom 12. OKT. 1994 Az. 22/251.2-18/211 ohne Auflagen genehmigt.

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 28. OKT. 1994 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 27. Nov. 1994

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 11. Juli 1994

Diese Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 20.9.1994

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 08. Juli 1994

Villingen-Schwenningen

BEBAUUNGSPLAN

IM HÖLZLE

Stadtbezirk Weilersbach

Genehmigt
Regierungspräsidium Freiburg
Az: 22/251.2-18/211
Freiburg i. Br., den 12. OKT. 1994

Stadtplanungsamt

Regierungspräsidium Freiburg

	Datum	Zeichen		Datum	Zeichen
Gezeichnet	18.11.94	Wb	Geprüft	20.02.94	Fa
Geändert	08.01.94	Wb		20.02.94	Fa
	20.01.94	Wb			
	20.01.94	Wb			
	20.01.94	Fa			

Anlässlich der Satzungsbeschluß vom 08. Juli 1994

Genehmigungsvermerk vom 12.10.94 Az. 22/251.2-18/211

Maßstab 1:500

Plan-Nr. Wb / 94