

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Änderung des förmlich festgestellten
Bebauungsplanes

"Gehren"

im Stadtbezirk Marbach

vom 26.03./09.12.1987

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauNVO vom 15.09.1977

1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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

Die in § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind für die Grundstücke Flst. Nr. 1603 und 1604 sowie 119/2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 12 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur auf den festgesetzten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auf Zufahrten zu Garagen zugelassen werden.

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

Im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 5 m² Grundfläche, Einfriedigungen, Stützmauern, Böschungsmauern und untergeordnete Anlagen für Kleintierhaltung.

1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen eingeschossigen Gebäuden kann zu dem Vollgeschoß ein weiteres Geschoß entsprechend § 2 Abs. 5 LBO Baden-Württemberg als Ausnahme zugelassen werden, sofern dies das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Traufe, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

2.1.1.1 Bei zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gebäuden muß bei Um-, Erweiterungs- und Ausbauten die Höhe der Traufe (Schnittpunkt Außenkante, Außenwand/Dachhaut) übernommen werden.

2.1.1.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind insgesamt auf 1/3 der jeweiligen Gebäude-seite beschränkt. Im Bereich der vorgeschriebenen Brüstung muß das Satteldach entsprechend der vorhandenen Dachneigung und mit der Hauptdachdeckung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,40 m nicht übersteigen. Dachaufbauten, Dachhäuschen und andere sind nur bei Dächern mit mehr als 40° Dachneigung zulässig. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 5 Ziegellagen durchlaufen. Die Höhe der Vorderfront der Dachaufbauten (Dachgaupen) darf nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen bis UK Rinne betragen.

2.1.1.3 Die Summe der Breite der Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Dachflächenfenster dürfen einzeln eine Breite von 0,90 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2.1.2 Garagen

Die Außenwände der Garagen müssen nahezu glatte Oberflächen erhalten.

2.1.3 Sichtschutzwände

sind nur in Form von Pergolen, von verputztem oder geschlemmtem Mauerwerk, Holzfachwerk oder Betonformsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.1.4 Böschungsmauern

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

2.2 Einfriedigungen u. Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum, zu den öffentlichen Grünflächen hin und an den nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten können mit Holzzäunen oder Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 0,90 m ausgeführt werden. Sie sind mit Sträuchern, Stauden oder Hecken abzapflanzen.

Alle Grundstücke sind, sofern sie vor der endgültigen Herstellung der Gehwege bebaut werden, zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit Randbefestigungen, z. B. Rankantensteinen, zu versehen.

2.3 Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonsteinen, Mauersteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.

2.4 Gebäudehöhe

2.4.1 Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden von OK Erdgeschoß Fußboden bis Unterkante Sparren, senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 3,30 m betragen.

2.4.2 Die Gebäudehöhe darf bei bergseits eingeschossigen, talseits zweigeschossigen Gebäuden von OK Erdgeschoß Fußboden bis Unterkante Sparren, senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen, bergseits nicht mehr als 3,20 m, talseits nicht mehr als 6,00 m, bei den zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,00 m betragen.

2.5 Höhenlage baulicher Anlage

2.5.1 Bei den eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden darf die Höhe OK Erdgeschoß Fußboden bei den den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeseiten und in der Mitte der Gebäude gemessen über OK Randstein der Straße nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.5.2 Bei den bergseits eingeschossigen, talseits zweigeschossigen Gebäuden darf die OK Hanggeschoß Fußboden bzw. Eingangsgeschoß Fußboden bei den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeseiten und in der Mitte der Gebäude, gemessen über OK Randstein der Straße, nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.6 Rundfunk- und Fernsehaußenantennen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen ist nicht zulässig. Soweit ein Anschluß an eine Rundfunk- bzw. Fernsehaußenantenne erforderlich ist, ist dieser an die Gemeinschaftsantennenanlage für das gesamte Baugebiet vorzunehmen. Soweit ein Anschluß an eine Breitbandverkabelung der Deutschen Bundespost möglich ist, ist er dort vorzunehmen.

3. HINWEISE

3.1 Unbebaute Flächen

im Bereich bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen.

3.2 Stellung von Müllboxen oder Behälter von Mülltonnen

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und

Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen entsprechend 2.3 dieser Satzung unterzubringen.

Müllboxen sind, soweit in 2.3 dieser Satzung nicht anders bestimmt, an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) Abfallbehälter zulässig sind.

3.3 Hinweise des Landesdenkmalamtes

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist es hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.4 Befestigung von Grundstücksflächen

Bei Befestigung von Grundstücksflächen der ausgewiesenen Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Befestigungsarten zu verwenden, die die fortschreitende Versiegelung der um die Gebäude liegenden Grundstücksflächen verhindern.

3.5 Hinweise des Geologischen Landesamtes

- Nach örtlicher Kenntnis stehen im Untergrund feinkörnige, setzungsempfindliche Bodenhorizonte an, die ab einer geringen Tiefe unter der Oberfläche wassergesättigt sind;
- bei komplizierten statischen Konstruktionen oder bei spezifisch hohen Bauwerkslasten sollen mit Hilfe gezielter Baugrunduntersuchungen die erforderlichen Maßnahmen einer setzungsarmen Gründungskonzeption erkundet werden;
- bei den vorgenannten geplanten Bauwerken empfiehlt sich eine empfindliche und setzungssteife Ausbildung der Fundamente;
- das Wasser kann stark sulfathaltig sein.

Villingen-Schwenningen, den 03.11.1989

gez. Kühn

Dezernent