



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Tannhörnle / Vogelsangweg“ im Stadtbezirk Pfaffenweiler**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 08.12.1993 den Bebauungsplan „Im Tannhörnle / Vogelsangweg“, im Stadtbezirk Pfaffenweiler, als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung ist festgesetzt:

### **A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet**

**(gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Bau NVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sowie Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

## **1.2 Einschränkung Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)**

Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen Nebenanlagen mit Ausnahme von Böschungsmauern, Stützmauern, Böschungsbefestigungen, Einfriedigungen, Sichtschutzwände bis maximal 3,00 m Länge und 2,00 m Höhe, diese auch für Pergolen, soweit ein Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie von 3,00 m eingehalten wird, Mülltonnenschränke und –boxen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Für Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen unter Ziff. A) 2.4 dieser Bebauungsvorschriften.

Soweit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Vorgartenflächen Gartenhäuser und Gewächshäuser errichtet werden, sind diese nur bis maximal 6,00 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Außerhalb der Vorgartenflächen sind auch Holzpergolen und Sichtschutzwände bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Schwimmbäder, Wäschehängen, Einfriedigungen, Böschungsmauern und Stützmauern zulässig, soweit die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Böschungs- und Stützmauern sind zu begrünen (bepflanzen).

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschosszahl) ist jeweils die Bergseite der Gebäude maßgebend.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht angerechnet.

Bei den eingeschossigen Gebäuden kann ein zusätzliches Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können. Von den in den Nutzungsschablonen angegebenen höchst zulässigen Zahlen der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Daches unter Beachtung der §§ 36 und 38 LBO eine Ausnahme der Festsetzung der Geschosszahl erteilt werden, wenn die festgelegte Dachneigung und Dachform eingehalten wird und die äußere Gestaltung des Gebäudes den eingeschossigen Familienheimcharakter nicht beeinträchtigt.

### **2.2 Traufhöhe (gemäß § 16 Abs. 2 Bau NVO)**

Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren, gemessen in der Gebäudemitte, darf 3,50 m nicht überschreiten.

### **2.3 Sockelhöhe (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Soweit im Bebauungsplan die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fußboden für die einzelnen Wohngebäude mit einem NN-Maß nicht angegeben ist, darf diese – gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden bis auf die Hinterkante des öffentlichen Verkehrsraums (Gehweg Vogelsangweg) und gemessen in Gebäudemitte – höchstens 0,60 m betragen.

### **2.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)**

Soweit in Ziff. A) 1.2 (Nebenanlagen) dieser Bauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, sind im gesamten Baugebiet Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zulässig und zu errichten. Garagen sind zusammenhängend zu errichten und in ihrer Anzahl auf drei beschränkt. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig und zusammenhängend zu errichten und in ihrer Anzahl auf zwei beschränkt. Sie sind entsprechend der Ziff. B) 4.7 dieser Bauungsvorschriften zu gestalten.

Zusätzlich, in unmittelbarer Verbindung mit den im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten zu Garagen und nur ausnahmsweise können weitere offene Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden. Diese sind auf drei pro Baugrundstück beschränkt.

Die Stellplätze und die Zufahrtsflächen zu diesen Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig auszuführen (keine versiegelten Flächen, siehe auch Ziff. B 4.7).

### **2.5 Stellung der Gebäude (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

## **3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der im Bebauungsplan liegenden Grundstücke, die entsprechend der Planzeichenverordnung durch ein Planzeichen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, sind diese im Sinne der Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuführen (vergl. Ziff. A) 4.2 dieser Bauvorschriften).

## **4. PFLANZGEBOTE UND ERHALTUNG VON BÄUMEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

- 4.1** Auf den Grundstücken ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Ist bereits ein Baum auf einer öffentlichen Verkehrsfläche oder grundstücksbegleitender öffentlichen Grünfläche unter Mindesteinhaltung der Bestimmungen des Nachbargesetzes Baden-Württemberg vorhanden (neu gepflanzt worden) kann dieser Baum auf das private Pflanzgebot angerechnet werden.
- 4.2** Im westlichen Teil des Baugebiets ist, wie vorbestimmt, ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Dort müssen mindestens 2 Bäume (Hochstämme) und 4 Sträucher pro Grundstück gepflanzt werden.

### **4.3 Ortsrand**

Zur Ausbildung des Ortsrandes sind auf den Flächen, die zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt sind, standortgerechte Hecken und Bäume entsprechend der natürlichen Vegetation zu pflanzen bzw. zu erhalten.

## **5. VORGÄRTEN**

**(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen in ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von 1,50 m, von der Straßenbegrenzungslinie dieser Verkehrsflächen gemessen, in ihren Geländeverhältnissen und in ihrem Geländeniveau die Höhenlage dieser Verkehrsflächen zuzüglich Randsteinhöhe übernehmen und entsprechend verändert werden, soweit die überbaubaren Flächen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie beginnen.

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die anschließenden Wohngrundstücke dürfen keine Türen, Tore oder Ketten erhalten.

Soweit in diesen Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, der zeichnerische Teil des Bebauungsplans keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m an der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die einzelnen Straßen ein.

Stützmauern im öffentlichen Straßenraum sind grundsätzlich zu begrünen (bepflanzen).

## **B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 73 LBO)

### **1. DACHFORM, DACHDECKUNG DER GEBÄUDE** (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dächer sind als gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Ausnahmsweise können Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen werden.
- 1.2 Die Dachdeckung ist in dunkelroter oder rotbrauner Ziegeldeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen.

Anthrazitfarbene Ziegel und Bitumenschindeln sind nicht zulässig.

### **2. DACHGAUPEN; DACHEINSCHNITTE; DACHFLÄCHENFENSTER; SONNENKOLLEKTOREN** (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe nur bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens vier Ziegellagen durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke zwischen Erd- und Dachgeschoss bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten. Die Tiefen der Dacheinschnitte dürfen 1,50 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten.
- 2.2<sup>^</sup> Dachaufbauten dürfen auf den Dachflächen nur in Form von Giebelgaupen oder SchlepPGAUPEN errichtet werden. Diese dürfen in das oberste Drittel der Dachfläche nicht einschneiden. Die Länge der Dachgaupen, auch die Summe der Länge aller Dachgaupen. Darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Bei den Fenstern der Dachaufbauten sind stehende Formen zu wählen. Die Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,00 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand vom Ortgang von 1,50 m einhalten.
- 2.3 Liegende Dachfenster dürfen eine maximale Breite von 1,00 m (Außenmaß) und eine maximale Höhe von 1,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten und sind nur einzeln, nicht übereinander und nicht in Reihung zulässig.

#### **2.4 Sonnenkollektoren**

Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Bei Nebenbaukörpern und Garagen kann diese Maß ausnahmsweise bis zu 3/4 der Dachfläche überschritten werden.

### **3. EINFRIEDIGUNGEN** (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis zu maximal 0,80 m zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrecht sind Einfriedigungen und lebende Hecken nur in Abstimmung mit dem Energieversorgungssträgern und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen dürfen keine Einfriedigungstüren oder -tore oder -ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.

## **4. ÄUSSERE GESTALTUNG (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)**

### **4.1 Fassaden der Hauptgebäude**

Die Fassaden der Hauptgebäude müssen vertikal gegliedert werden. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 30 cm sowie Erker, An- und Vorbauten. Sie können in Form von größeren zusammenhängenden, im gleichen Material ausgeführten Wandflächen hergestellt werden, die von Tür-, Tor und Fensterflächen aus anderen Materialien (keine Glasbausteine) unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfenster und untergeordnete Flächen in anderen Materialien zulässig. Letztere aber nur, wenn sie zur Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der Wandflächen nicht überschreiten; jedoch sind Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff nicht zulässig.

### **4.2 Fassadenfarben**

Fassadenfarben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb, braun – ohne Leuchtkraft – zu wählen.

### **4.3 Garagen und gedeckte Stellplätze, Toröffnungen in Gebäuden**

Garagen sind nur mit Satteldächern entsprechend der im Füllschema angegebenen Dachneigung zulässig. Sofern Grenzbebauung der Garagen vorgeschrieben ist und angestrebt wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO 1983 die zulässige Dachneigung.

Bei gedeckten Stellplätzen sind Kunststoff- oder Blechabdeckungen nicht zulässig.

Die Summe aller Garagenöffnungen in Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

### **4.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Werbeanlagen Privater sind nur an den von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassaden von Gebäuden und nur an den Stätten der Leis-

tung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m, die Länge 2,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.

Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m zulässig. Für kunsthandwerklich gefertigte Ausleger können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein; Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

#### **4.5 Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände und –anlagen sind auch in Terrassen bereichen nur in Form von Hecken, Holzzäunen (senkrechte Lattung), verputztem oder geschlemmten Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m auch auf den Grundstücksgrenzen bis zu maximal 3,00 m Länge zulässig. Ausnahmsweise kann ihre Länge 4,00 m betragen.

Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Metall. Die Sichtschutzwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie um nicht mehr als 3,00 m überschreiten.

#### **4.6 Böschungsmauern und –befestigungen**

Böschungsmauern sind im verputztem Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern zugelassen werden. Böschungsmauern und –befestigungen sind zu bepflanzen.

#### **4.7 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten**

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z. B. Kleinpflaster, Betonverbundsteinen, Rasensteinen und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zusammengefasst werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Zufahrten und Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenze von mindestens 0,50 m auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen.

#### **4.8 Müllboxen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen (gemäß § 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 drei Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o. ä. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

### **C. HINWEISE**

#### **1. Hinweise des Landesdenkmalamtes (Benachrichtigung des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes)**

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfinden, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den vorgesehenen Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Zwecks Beteiligung des Landesdenkmalamtes ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen (Baurechtsamt) hierüber zu verständigen.

#### **2. Hinweis der Oberfinanzdirektion Freiburg**

Die Standortschießanlage der Französischen Streitkräfte, die ca. 750 m nordwestlich des Baugebiets liegt, muss uneingeschränkt benutzbar sein. Sie kann deshalb nicht unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes reduziert werden. Die Bewohner des Baugebiets müssen deshalb die sich aus der Benutzung der Schießanlage ergebenden Immissionen entschädigungslos dulden.

#### **3. Hinweise für das Pflanzgebot**

Für das in den Bebauungsvorschriften vorgeschriebene Pflanzgebot sind die Bestimmungen der §§ 40, 175, und 178 BauGB zu beachten. Im Einverständnis zwischen den Nachbarn können die nach § 16 Abs. 1 Ziff. 4, 5 und 6 des Gesetzes für das Nachbarrecht BW in der jeweils gültigen Fassung festgelegten Abstände von den Grundstücksgrenzen unterschritten werden. Das Baurechtsamt wird § 178 BauGB im Bedarfsfalle anwenden.

#### **4. Hinweis auf Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)**

Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Oberfläche aufeinander abzustimmen.

Die vorhandenen und beabsichtigten Geländeverhältnisse sind in den Schritten und Ansichten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Baurechtsamt eingereicht werden, darzustellen.



**5. Hinweise zu nicht überbauten Flächen bebauter Anlagen, privater Grünflächen (§ 10 Abs. 1 LBO)**

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

**6. Bau- und Anpflanzbeschränkungen auf Flächen, auf den ein Leitungsrecht festgesetzt ist.**

Innerhalb der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Energieträgern und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

**7. Hinweis des Geologischen Landesamtes**

Im Untergrund des Bebauungsplangebietes stehen Sand- und Schlufsteine des oberen Buntsandsteins an. Es werden keine besonderen Baugrundprobleme erwartet.

**8. Hinweis auf umweltverträgliches Bauen**

Bei Antrag, Genehmigung und Bauausführung von Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Verwendung und den Einbau von Baumaterialien zu achten, die den Erkenntnissen eines umweltverträglichen Bauens entsprechen.

**9. Hinweis auf Ausrichtung der Gebäude und ihren Standort**

Im Bebauungsplanentwurf sind fast alle geplanten Gebäude und ihr Standort im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie (aktive und passive Nutzung) ausgerichtet. Diese Ausrichtung und der vorgesehene Standort der Gebäude ist deshalb beizubehalten und kann auch nicht im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB verändert werden.

**10. Hinweis für die Behandlung des Oberflächenwassers**

Auf den Baugrundstücken sind die anfallenden Oberflächenwässer von den Dachflächen dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung (z. B. wechselfeuchte Sickerflächen, Teiche, Sickergruben oder Zisternen mit Überlauf in den Abwasserkanal) wieder zuzuführen bzw. nutzbar zu machen.

Villingen-Schwenningen, den 18.04.1994

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Kühn  
Erster Bürgermeister