

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur
Bebauungsplanänderung
„WÖSCHHALDE-SÜD; TEILBEREICH: ODER-/WÖSCHHALDESTRASSE“
im Stadtbezirk Villingen
vom 15.04./10.06.1994/09.11.1994 (wg. Auflagen)

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986,
zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,
zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 28.11.1983,
zuletzt geändert am 17.12.1990.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

**Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

**1.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Oberflächenbefestigung der Stellplätze siehe Pkt. B.2.

**1.3 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen sind mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Traufhöhen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhen, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand bzw. Außenwandlinie mit der Oberkante der Dachthaut darf

im Flachdachbereich	4,00 m und
im Satteldachbereich	11,50 m

nicht überschreiten.

2.2 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die abweichende Bauweise gilt im Grunde genommen die offene Bauweise, jedoch sind auch Baukörperlängen von über 50,00 m Länge zulässig.

3. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen im Satteldachbereich ist durch Planeintrag mit einer Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4. PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Im Plangebiet sind verschiedene Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese Bäume und Sträucher sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. An den zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Randbereichen des Grundstückes dürfen die Sträucher eine Höhe von 80 cm nicht übersteigen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 73 LBO-BW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO-BW)

1.1 Fassaden

Die Fassaden sind mit Ausnahme der Tür- und Fensterflächen zu verputzen. Als Gliederungselemente können andere Materialien verwendet werden, jedoch sind die Materialien Aluminium, Faserzement und Kunststoff nicht zulässig.

Als Fassadenfarbe sind helle Töne ohne Leuchtkraft zu verwenden.

1.2 Dachform

Die Dächer der Gebäude im Satteldachbereich sind als gleichschenklige Satteldächer auszubilden.

1.3 **Dachdeckung**

Für die Dachdeckung der Gebäude im Satteldachbereich sind keine reflektierenden Materialien zu verwenden.

Das Gebäude im eingeschossigen Flachdachbereich ist mit einer Erddeckung zu versehen und zu begrünen.

1.4 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. **STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)**

Die oberirdischen Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Dies gilt jedoch nicht für die Zufahrten.

Die Garagen und Tiefgaragen sind in Flachdachbauweise auszuführen und zu begrünen.

3. **VERBRENNUNGSVERBOT (§ 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO-BW)**

Das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig.

4. **AUSSENANTENNEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)**

Die Errichtung von Außenantennen ist nicht zulässig. Ausnahmeweise können Parabolantennen zugelassen werden, wenn sich die Notwendigkeit ergibt Sendungen empfangen zu wollen, die nicht über den Kabelanschluß empfangen werden können.

5. **MÜLLTONNEN, -CONTAINER (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO-BW)**

Die Mülltonnen und -container sind auf dem Grundstück so unterzubringen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

C) **HINWEISE**

1. **NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN UND GELÄNDEVERHÄLTNISSE**

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

2. **BEPFLANZUNG AUF FLÄCHEN MIT EINEM LEITUNGSRECHT UND AUF FEUERWEHRFLÄCHEN**

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten von Erschließungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die gleiche Abstimmung ist im Hinblick auf die Bepflanzung der Feuerwehrflächen mit dem Baurechtsamt der Stadt Villingen-Schwenningen vorzunehmen.

3. DENKMALSCHUTZ

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfinden, die bei Erdarbeiten zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Baumaßnahmen betroffen sind, unverzüglich zu benachrichtigen.

4. UMWELTVERTRÄGLICHES BAUEN

Bei Bauausführung der Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Verwendung von Baumaterialien zu achten, die den Erkenntnissen der umweltverträglichen Bauens entsprechen.

5. FERNMELDEANLAGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Konstanz, Dienststelle P1L8, 78461 Konstanz, Tel.: 07531/826108, so früh wie möglich (mind. 6 Monate vor Baubeginn) schriftlich angezeigt werden und die öffentlichen Wege erst mit einer hochwertigen Oberfläche versehen werden, wenn die Fernmeldeanlagen ausgelegt sind.

6. FUNKFELD DER RICHTFUNKSTRECKE

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost Telekom. Eine Bebauungshöhe von 775 m über NN darf nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

7. BEGRÜNUNGSPLAN

Der mit dem Bauantrag mit vorzulegende Begrünungsplan ist mit dem Garten- und Friedhofamt der Stadt Villingen-Schwenningen abzustimmen.

8. LÄRMSCHUTZ AN DER LADERAMPE

Im Bereich der Laderampe des Lebensmittelmarktes ist darauf zu achten, daß während des Betriebs an der Laderampe geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Villingen-Schwenningen, den 25.08.1994

Bürgermeisteramt

gez.

Dr. Gebauer
Oberbürgermeister