

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Gehren"

im Stadtbezirk Marbach

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.

Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht 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 Arbeits-Nr. 1 bis 5 und Arbeits-Nr. 7 bis 36, Flst.-Nr. 119/2, 135/5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das Grundstück Arbeits-Nr. 6 ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO festgesetzt, daß Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen als Ausnahme zulässig sind, die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO jedoch nicht zulässig sind.

Für das Grundstück Flst.-Nr. 126 ist festgesetzt, daß gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig sind, die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 6 BauNVO jedoch nicht zulässig sind.

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

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

Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze und 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 nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 5 qm 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 u dem Vollgeschoß ein weiteres Geschoß entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg als Ausnahme zugelassen werden, sofern dies das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

1.6 Schallschutz (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Für die Bebauung der im Bebauungsplan näher bezeichneten Grundstücke ist gem. § 9 Abs. 5 BBauG festgesetzt, daß bei Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken der notwendige Schallschutz bauseits zu erbringen ist. Vergl. Begründung Ziffer 11.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Traufe, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

2.1.1.1 Bei zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden muß bei Um- und 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 Gebäudeseite 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 in 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. Bei den Grundstücken Arb. Nr. 25 – 35 sind, entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan, die Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie 2,60 m in das Grundstück zurückversetzt, zu errichten. die Zufahrten zu den Garagen dürfen keine Einfriedigungstüren oder –tore oder –ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.

Alle Grundstücke sind, sofern sie vor der endgültigen Herstellung der Gehwege bebaut werden, zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit Randbestigungen z. B. Rasenkantensteinen 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, bei den Grundstücken Arbeits-Nr. 25 bis 35 3,70 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.

2.4 Gebäudehöhe

2.4.1 Die Gebäudehöhedarf bei eingeschossigen Gebäuden von OK Erdgeschoßfußboden 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 Ergeschoß-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 Anlagen

2.5.1 Bei den eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäudne 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 den öffentlichen Straße 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 (§ 111 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 Geländebeziehungen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen.

3.2 Stellung von Müllboxen oder Behälter für 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 Sicherung der Infrastruktur nach § 9 a BBauG

Bauvorhaben und Nutzungen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die im Bebauungsplan ausgewiesenen neuen Baugrundstücke nicht zulässig, solange die für ihre Entwässerung erforderlichen Anlagen nicht fertiggestellt sind.

3.5 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.

3.6 Hinweise des geologischen Landesamtes

- Nach örtlicher Kenntnis stehen im Untergrund feinkörnige, setzungempfindliche 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.