

# **Bebauungsplanvorschriften**

## **zur Bebauungsplanänderung**

### **„Brotkörble“**

**vom 14.05.1986**

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 03.09.1986 den Bebauungsplan „Brotkörble“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Benutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde.

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

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- b) Gemäß § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
- c) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO aufgeführten Anlagen - Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe - und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

##### **2. Garagen und Stellplätze**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig sind.

##### **3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO**

Die Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden in der Weise eingeschränkt, daß nur Einfriedigungen, Wäschetrockenanlagen und Sichtschutzwände sowie Gartenhäuser bis maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Zu den Sichtschutzwänden rechnen auch Pergolen. Sichtschutzwände aus Holz oder Sichtmauerwerk von

jeweils maximal 1,80 m Höhe, bei einem Grenzabstand von 2,50 m, über dem fertigen Außengelände und jeweils 5,00 m Länge und Breite zulässig.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Abfallbehälter**

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonsteinen, Mauersteinen, Sichtbeton oder dichtwachsendem Buschwerk unterzubringen.

### **2. Höhenlage der baulichen Anlagen**

- a) Bei festgesetzter Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH)  
Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) darf bei den Wohngebäuden maximal  $\pm 0,30$  m über den Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (EFH) - siehe Plan eintrag - liegen.
- b) Bei den übrigen Gebäuden  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über dem Außengelände liegen. Bei einem zulässigen zusätzlichen Vollgeschoß (siehe Textteil B 3) darf die EFH hangseitig max. 0,30 m über dem Außengelände und talseitig (Untergeschoß) max. 0,30 m über fertigen Außengelände liegen.

### **3. Zahl der Vollgeschosse**

- a) 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 Aufenthaltsräumen gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können.
- b) Gebäudehöhen  
  
Die Gebäudehöhe der 1geschossigen Gebäude darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante - Traufe (Unterkante - Traufe = Schnittpunkt Außenwand - Unterkante - Sparren) maximal 3,20 m betragen.

### **4. Einfriedigungen**

Einfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke sind als Holzzäune in Form von Scheren- oder Derbstangenzäune mit maximal 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m vorgesehen werden.

## **5. Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Solarzellen und Garagendächer**

- a) Dachfenster dürfen einzeln maximal 2,00 m<sup>2</sup> und die Summe der Dachfenster darf nur ein Fünftel der Dachfläche betragen.
- b) Dachaufbauten sind in Form von Gaupen und Giebelhäuschen zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als zwei Drittel der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegelreihen liegen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mindestens 2,50 m betragen.
- c) Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a) + b) aufgeführten Möglichkeit zulässig.
- d) Garagendächer auf der Nord- bzw. Ostseite der Planstraße A (d. h. talseitig von der Planstraße) sind mit Satteldächer mit 28° bis 32° zu errichten. Die Firstrichtung ist senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen. Garagendächer auf der Süd- und Westseite der Erschließungsstraße (d. h. hangseitig von der Erschließungsstraße) sind mit Flachdächern zu errichten. Die Flachdächer sind zu begrünen.

## **6. Antennen**

Mehr als 1 Antenne auf dem Gebäude ist unzulässig.

## **7. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m (Oberkante) über dem angrenzenden Außengelände angebracht werden. Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigenes dafür konstruierten Gestellen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche der Automaten darf 0,80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **8. Leitungsrechte**

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen vorgesehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter dem Leitungsrecht der zu belastenden Flächen errichtet werden.

## **9. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke**

Die Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

## **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 wirtschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Freiburg - oder der Stadtverwaltung unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

### **2. Planvorlagen**

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

Villingen-Schwenningen, den 21.10.1986

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Kühn  
Bürgermeister