

# **BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN**

## **ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **„AM SCHLOSSBÜHL - OST“**

**im Stadtbezirk Mühlhausen**

**vom 29.09.1987 und 18.04.1988**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 02.11.1988 den Bebauungsplan „Am Schlossbühl-Ost“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (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 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**

###### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

###### **1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO**

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 5 Abs. 2 Ziff. 9 und 10 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind.

##### **2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**

###### **2.1 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)**

###### **2.1.1 Gebäudehöhen im allgem. Wohngebiet (WA)**

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante - Traufe (Unterkante - Traufe = Schnittpunkt Aussenwand - Unterkante - Sparren) max. 3,30 m betragen.

### **2.1.2 Gebäudehöhen im Dorfgebiet (MD)**

Im Dorfgebiet sind nur die in der Nutzungsschablone angegebenen zul. Geschosszahlen als Höhenbegrenzung festgesetzt.

### **2.2 Zusätzliche Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)**

Bei Gebäuden kann im Untergeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können.

Bei den Gebäuden kann im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt und die zulässigen Dachneigungen und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

### **3. Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Gem. § 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.

### **4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hiervon sind Einfriedigungen, Abfallbehälter (auch in geschlossenen Boxen und Schutzwänden), Gartenhäuser, - Lauben, Gerätehäuser ausgenommen. Es ist jeweils nur 1 Gartenhaus oder - Laube oder Gerätehaus bis zu 15 qm Grundfläche pro Grundstück zulässig. Siehe hierzu auch die Festsetzung B 2.

### **5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)**

Die mit Anpflanzgebot belegten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht bewachsenem Buschwerk unterzubringen.

## **2. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen bis max. 0,60 m und gegen Nachbargrundstücke bis max. 0,80 m Höhe als Holzzäune in Form von Scheren- und Derbstangenzäune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe vorgesehen werden.

## **3. Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)**

- a) Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm, die Summe der Dachfenster darf nur ein fünftel der jeweiligen Dachfläche betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen.
- b) Dachaufbauten sind in Form von Schleppgaupen und Giebelgaupen zulässig, wenn ihre Breite einzeln max. 2,50 qm, zusammengenommen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,50 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) und B) aufgeführten Möglichkeit zulässig.
- d) Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

## **4. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und 13 BauGB)**

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder in Form von leicht zu beseitigenden Befestigungsarten hergestellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden.

## **5. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)**

### **5.1 Werbeanlagen und Automaten im allgemeinen Wohngebiet (WA)**

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

## **6. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 10 Abs. 1 LBO)**

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zu- und Abfahrten zu begrünen und zu unterhalten.

## **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 - Untere Denkmalschutzbehörde - 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 Geländeverlauf ersichtlich sein.

Villingen-Schwenningen, den 30.11.1989

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Kühn  
Erster Bürgermeister