

BAUVORSCHRIFTEN

zur Satzung über die Abrundung des Bereiches der im
Zusammenhang bebauter Ortsteile westlich des Bührenwegs

(Abrundungssatzung "Bührenweg")

im Stadtbezirk Mühlhausen

vom 14.01.1993/25.05.1994

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

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten der
in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und
forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen

und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 5 Abs. 3 vorgesehene
Ausnahme für

- Vergnügungsstätten.

ausgeschlossen.

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

Zahl der Vollgeschosse : I + Untergeschoß (Vollgeschoß)
+ Dachgeschoß

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,0

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird die offene Bauweise, Einzelhausbebauung,
gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Wohngebäude dürfen eine Bautiefe (Baukörperbreite) von
12,00 m, Nebengebäude unter u. a. für landwirtschaftliche
Nebenerwerbsstellen eine Bautiefe (Baukörperbreite) von
10,00 m nicht überschreiten.

2. Wohngebäude dürfen eine Baukörperlänge von 14,00 m, Nebengebäude u. a. für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen eine Baukörperlänge von 12,00 m, Garagen von 9,00 m, nicht überschreiten.
3. Der Bereich südlich der im Gestaltungsplan eingetragenen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im FNP ist von einer Bebauung ausgeschlossen.

5. ABSTAND DER GEBÄUDE ZUM BÜHRENWEG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von der östlichen Grundstücksgrenze der einzelnen Baugrundstücke müssen

1. Wohngebäude einen Mindestabstand von 8,00 m,
2. Nebengebäude u. a. für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Garagen von mindestens 5,00 m,

einhalten.

6. DACHFORM, DACHNEIGUNG, FIRSTRICHTUNG UND STELLUNG DER GEBÄUDE
(§ 73 LBO; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung:

- von Wohngebäuden
und Nebengebäuden : Satteldach, 38 - 45°
- von Garagen : Satteldach, Dachneigung bei Grenzbebauung entsprechend den Bestimmungen der LBO BW (§ 7 Abs. 1 Ziff. 1), bei Einhaltung einer Abstandsfläche von mindestens von 2,50 m Satteldach 38 - 45°

2. Firstrichtung und Stellung der Gebäude:

Hier gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan.

7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf 0,50 m über gewachsenem Boden an der jeweiligen südwestlichen Gebäudeecke der zukünftigen Bebauung gemessen, nicht überschreiten.

8. **TRAUFHÖHE**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, darf 3,50 m nicht überschreiten.

9. **HINWEISE**

1. **Denkmalschutz**

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg (Archäologische Denkmalpflege) ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zu Tage treten.

Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine und ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. **Ausgleichsmaßnahmen für die entfallenden Obstbäume**

Bei den einzureichenden Baugesuchen ist ein mit dem Garten- und Friedhofamt abzustimmender Bepflanzungsplan mit Angaben der Arten und der Anzahl der auf den Baugrundstücken auf Kosten der Bauherrn und/oder ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern zu pflanzenden Bäume (mindestens 15 auf den jetzigen Flurstücken Nr. 711 und 712 - südlicher Teil -), die in einem Mindestabstand untereinander von 10,00 m zu pflanzen sind, dem Baurechtsamt mit zur Genehmigung vorzulegen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den zukünftigen Grundstücken sind entlang des Bührenwegs jeweils ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kosten hierfür haben ebenfalls die jeweiligen Bauherrn und/oder ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu übernehmen.

Die Eigentümer haben für sich und ihre jeweiligen Rechtsnachfolger eine entsprechende Verpflichtungserklärung in Form einer Öffentlich-rechtlichen Baulast dem Baurechtsamt gegenüber abzugeben.

3. **Entwässerungsgräben an den Rändern des Plangebietes**

An das Gebiet der Abrundungssatzung schließt sich ein ca. 1,00 ha großes "Außengebiet" (bis zur L 173) an. Aus diesem "Außengebiet" kann bei Starkregen Oberflächenwasser (Hangwasser) anfallen, das schadlos abzuleiten ist.

Es ist deshalb an der Südwest-, West-, Nordwest- und Nordostseite der geplanten Baugrundstücke zur Ableitung des Hangwassers ein Entwässerungsgraben entsprechend der vom Städt. Tiefbauamt gefertigten und vom Landratsamt

Schwarzwald-Baar-Kreis hierfür erteilten wasserrechtlichen Genehmigung vom 28.12.1992 mit Einleitungsbauwerk im Entwässerungsgraben westlich entlang des Bührenwegs von den Bauherrn und auf ihre Kosten und/oder ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern herzustellen sowie dort anzuschließen.

Die Entwässerungsgräben mit Einleitungsbauwerk sind vor Beginn der Bauvorhaben (Wohnbebauung) vollständig auszuführen. Der Beginn und das Ende der Arbeiten am Entwässerungsgraben und dem Einleitungsbauwerk sind unverzüglich beim Tiefbauamt anzuzeigen. Mit der Ausführung ist eine einschlägige Fachfirma zu beauftragen. Die Ausführung ist auch von dieser durchzuführen.

Für die Beendigung der Arbeiten zur Entwässerung ist mit dem Tiefbauamt ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Die Kosten für die Planung der Entwässerungsanlage sind der Stadt Villingen-Schwenningen (Tiefbauamt) zu erstatten.

Die Eigentümer haben für sich und ihre jeweiligen Rechtsnachfolger eine entsprechende Verpflichtungserklärung in Form einer öffentlich-rechtlichen Baulast dem Baurechtsamt gegenüber abzugeben.

Villingen-Schwenningen, den 17.03.1993 / 21.09.1994

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Kühn
Erster Bürgermeister



2. gwo