

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan

„HINTERE WIESEN“ IM STBZ.MÜHLHAUSEN

vom 30.08.1989, 25.01.1990 und 09.06.1993

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesverordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 07.02.1990 / 01.09.1993 den Bebauungsplan „Hintere Wiesen“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgelegt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]*

1.1 *Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO*

Ausschluss der Ausnahmen (§ 1 (6) 1 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nutzungseinschränkung

Gem. § 3(4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

1.2 *Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO*

Ausschluss der Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)*

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) und § 16 (6) BauNVO)

Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird und:

- das natürliche Gelände den Einbau eines weiteren Vollgeschosses (als Untergeschoss) ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt bzw.
- bei Einbau eines weiteren Vollgeschoss im Dachraum die zulässige Dachneigung und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

3. Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze [§ 12 (6) BauNVO]

Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen oder in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Einfriedigungen, Böschungsmauern
- Abfallbehälter, Schutzwände, Terrassen
- Gartenhäuser und –Lauben bis 20 qm Grundfläche
- Gerätehäuser bis 12 qm Grundfläche

Die Summe der Grundflächen von Gartenhäuser, - Lauben und Gerätehäuser darf 25 qm je Grundstück nicht überschreiten.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) 25 BauGB]

Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträuchern belegten Flächen sind heimische, großkronige Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die auf den Baugrundstücken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen mit einem Sichtdreieck belasteten Flächen sind von jeder Bebauung und Hindernissen aller Art freizuhalten und dürfen nur mit Sträuchern und/oder Stauden bis zu einer Höhe von 0,80 m bepflanzt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

Die Traufhöhe (Traufhöhe= OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand – OK Dachhaut) darf max. betragen:

- Bergseits 3,30 m (2,90+0,40)
- Talseits 6,15 m (2,90+2,85+0,40)

2. Abfallbehälter [§ 73 (1) 5 LBO]

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.

3. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen 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 erstellt werden.

4. *Dachfenster, -Aufbauten, -Einschnitte (§ 73 (1) 1 und 2 LBO)*

- a) Liegende Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm, die Summe der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel muss min. 1,50 m betragen.
- b) Dachaufbauten sind nur in Form von Gaupen zulässig, wenn ihre Länge einzeln max. 2,50 qm in der Ansichtsfläche oder zusammengenommen nicht mehr als 1/3 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 muss min. 2.50 m betragen.
- c) Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a. und b. aufgeführten Möglichkeiten zulässig.
- d) Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

5. *Werbeanlagen und Automaten (73 (1) und (2) LBO)*

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Höhe (Ansichtsfläche) von 0,30 m zulässig. Ihre Länge darf 2,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Stechschilder sowie Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht dürfen nicht angebracht werden.

Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand an der öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche darf 0,80 m nicht überschreiten.

6. *Waldabstand (§ 4 (3) LBO)*

Bei Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands zu baulichen Anlagen sind für die entsprechenden Gebäudeteile folgende Punkte zu beachten:

- Verstärkung des Baukörpers durch statische Maßnahmen, so dass ein umstürzender Baum keinen Personenschaden verursachen kann.
- Verzicht auf Ausbau des Dachgeschosses für den ständigen Aufenthalt von Personen auf der waldzugekehrten Seite.
- Anbringung von Funkenfängern an den Kaminen, sofern Heizungsanlagen für feste Brennstoffe oder der Einbau von Zweistoffkesseln vorgesehen ist

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 wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

2. *Planvorlagen*

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

Villingen-Schwenningen, den 05.09.1994

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Kühn
Erster Bürgermeister