

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

## **zum Bebauungsplan für die Gewanne Tannhörnle, Vogelsang und Langes Gewann in Pfaffenweiler, Kreis Villingen.**

### **A. Rechtsgrundlagen:**

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und § 111 Abs. 1, 2 der LBO für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151).

### **B. Festsetzungen:**

#### **I. Art der baulichen Nutzung**

##### **§ 1**

#### **Baugebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2. Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

##### **§ 2**

#### **Ausnahmen**

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

### **§ 3**

#### **Neben- und Versorgungsanlagen**

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

#### **II. Maß der baulichen Nutzung**

### **§ 4**

#### **Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und durch Eintragung der überbaubaren Grundstücksfläche.

### **§ 5**

#### **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- 1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gilt § 17 Abs. 1 BauNVO.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

#### **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **§ 6**

#### **Bauweise**

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

## § 7

### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von Garagen.

## § 8

### Grenzabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens
  - 4,00 m - (1 - 2 geschossige Gebäude)
  - 4,50 m - (3 geschossige Gebäude)

betragen, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

## IV. Baugestaltung

### § 9

#### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhe der Gebäude darf
  - von Straßenrandsteinoberkante - bei ursprünglich von der Straße tieferliegenden Naturterrain
  - vom eingeebneten Gelände - bei ursprünglich von der Straße höhergelegenen Naturterrain

bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	- 4,00 m -
bei zweigeschossigen Gebäuden	- 6,50 m -
bei dreigeschossigen Gebäuden	- 9,00 m -
bei viergeschossigen Gebäuden	- 12,60 m - bis OK Flachdach.

- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,50 m bergseits betragen.
- 3) Bei geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Für die Anrechnung gilt die LBO.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.
- 5) Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung der Satteldächer soll in der Regel dunkles Material verwendet werden.
- 6) - Ein Kniestock ist zulässig. Er darf höchstens 60 cm betragen. -

## § 10

### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- 2) Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufe darf höchstens 2,50 m betragen, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdach zu versehen.
- 3) Nebengebäude und Garagen dürfen zeitlich nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.
- 4) Holz-, Asbestzement- und Blechgaragen sind unzulässig.

## **§ 11**

### **Einfriedigungen**

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -
  - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
  - quadratische Drahtgeflechte in Rahmen aus Rohren mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## **§ 12**

### **Grundstücksgestaltung und Vorgärten**

- 1) Anfüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 4) Bereits vorhandene Gehölze sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- 5) Parallel zur Landstraße 1. o. Nr. 181 muß ein Grünstreifen von ca. 10,00 m und parallel zur Gemarkungsgrenze Villingen von Grenzstein 4 bis 7 ein Grünstreifen von mindestens 12,00 m erhalten bzw. angelegt werden. Diese Grünstreifen sind mit Nadel- und Laubhölzern zu bepflanzen. Sofern in diesen Geländestreifen Gehölze bereits stehen, dürfen diese nicht abgeholzt werden.

## **§ 13**

### **Entwässerung (Hinweis)**

- 1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.
- 3) Nach Inbetriebnahme der Orts-Zentralkläranlage sind die Schmutzabwässer direkt in das Ortskanalnetz einzuleiten. Die Hauskläranlage ist dann stillzulegen.

- 4) Schutzabwässer und Regenwasser sind getrennt in die nach dem Trennsystem eingebauten Kanalleitungen einzuleiten.

**§ 14**

**Planvorlage**

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

**§ 15**

**Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

Pfaffenweiler, den 22. Dezember 1971

Der Bürgermeister-Stellvertreter