

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zur Änderung der förmlich festgestellten Bebauungspläne „Mittenbühl - Dobelwiesen“

Stadtbezirk Pfaffenweiler

Stadt Villingen-Schwenningen

vom 27.02.1986

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf „Mittenbühl - Dobelwiesen“

In Ergänzung der Plandarstellungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BBauG in der Fassung von 1976, geändert 1979

BauNVO in der Fassung von 1977

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen nicht zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Nebenanlagen mit Ausnahme von Böschungsmauern, Böschungsbefestigungen (Ziff. 2.7 des Textteils), Einfriedigungen, Mülltonnenschränke und -boxen (Ziff. 2.11 des Textteils) sowie Garagen und Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Die nachstehend aufgeführten Nebenanlagen dürfen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden: Sichtschutzwände bis max. 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Pergolen, Schwimmbäder, Wäschehängen, Gartenhäuser und Gewächshäuser bis max. 6,00 m² Grundfläche, Einfriedigungen, Böschungsmauern und -befestigungen, untergeordnete Anlagen für Kleintierhaltung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 18 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 und 21 a Abs. 4 BauNVO)

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 Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können. Von der in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Daches unter

Beachtung der §§ 36 und 38 LBO eine Ausnahme von der Festsetzung der Geschößzahl erteilt werden, wenn die festgelegte Dachneigung und Dachform eingehalten wird und die äußere Gestaltung des Gebäudes den eingeschossigen Familienheimcharakter nicht beeinträchtigt.

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschößzahl) ist jeweils die Bergseite der Gebäude maßgebend. Als Vollgeschöß gilt ein Geschöß nach der Definition des § 2 Abs. 5 LBO 1983.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschößfläche nicht angerechnet.

1.2.2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 21a BauNVO)

Im gesamten Baugebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straße und Gebäudeflucht zulässig. Sie sind entsprechend der Ziffer 2.10 des Textteils zu gestalten (keine versiegelte Fläche).

Die Garageneinfahrten sind auf den Grundstücken durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die Stellung der Gebäude wird, mit Ausnahme der Flachdachbebauung, durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Im südlichen Teil des Baugebiets, entlang des Wolfbachs, ist ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgelegt. Von den Bestimmungen des Nachbarrechts BW sind hierbei Ausnahmen zulässig. Auf Ziffer 3.2 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.5 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Grundstücke Flst. Nr. 1600 und 1601 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung dieser Grundstücke ist so durchzuführen, daß das Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 1600 unmittelbar auf der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze dieses Grundstücks und das Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 1601 unmittelbar auf der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 1601 zu errichten ist.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (örtliche Bauvorschriften gem. § 73 LBO 1983)

2.1 Hauptgebäude

Das Hauptgebäude muß vertikal gegliedert werden, wenn das Maß der Hausbreite die Traufhöhe überschreitet. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 30 cm sowie Erker, An- und Vorbauten.

2.2 Außenwände, Gebäudehöhen (§§ 6 Abs. 4 und 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO 1983)

Die Wandhöhe der Außenwände gemessen von Oberkante-EG-Fußboden an der Bergseite des Gebäudes darf bis zum oberen Abschluß der Wand (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) bei

eingeschossigen Gebäuden 3,30 m nicht überschreiten.

Bei Errichtung von talseitig 2geschossigen Gebäuden gem. Ziff. 1.2.1 des Textteils darf die Außenwandhöhe 6,10 m nicht überschreiten.

2.3 Außengestaltung der Gebäude, Außenwandflächen, Dachdeckung

Die Außenwände sind in Form von größeren zusammenhängenden, verputzten Wandflächen auszuführen, die von Tür-, Tor- und Fensterflächen aus Holz und Glas (keine Glasbausteine) unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfenster und untergeordnete Flächen in anderem Material zulässig, letztere wenn sie zur Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der verputzten Wandfläche nicht überschreiten.

Für die Deckung der Walm- oder Satteldächer sind nur dunkelrote oder rotbraune Dachziegel oder Betonpfannen zulässig. Anthrazitfarbene Ziegel sind nur ausnahmsweise, Bitumenschindeln sind nicht zulässig.

Die Putzfassaden sind farbig zu streichen, dabei sind helle Farben zu wählen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

2.4 Dacheinschnitte, Dachgaupen, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren

Diese sind nur auf Walm- oder Satteldächern zulässig.

Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe nur bis zu einem Fünftel der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens 4 Ziegellagen durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke zwischen Erd- und Dachgeschoß bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten.

Auf den Dachflächen dürfen Dachaufbauten nur in Form von Giebelgaupen oder Schleppgaupen errichtet werden. Diese dürfen in das oberste Drittel der Dachfläche nicht einschneiden. Die Länge der Dachgaupen, auch die Summe der Länge aller

Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Bei den Fenstern der Dachaufbauten sind stehende Formen zu wählen.

Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche ein Drittel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind nur einzeln bis zu einer max. Größe von 1,5 m² nicht übereinander und nicht in Reihung zulässig.

2.5 Garagen und Stellplätze

Garagen können sowohl mit Satteldächern als auch mit absoluten Flachdächern erstellt werden. Sofern die Garagen mit Grenzbebauung erstellt werden, bestimmt bei Satteldächern § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO die zulässige Dachneigung.

2.6 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände und -anlagen sind nur in Form von verputztem oder geschlemmtem Mauerwerk bzw. in Formsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m auch auf der Grundstücksgrenze und bis zu max. 4,00 m Länge zulässig. Diese dürfen auch die festgesetzten Baugrenzen um nicht mehr als 4,00 m überschreiten.

Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Kunststoff und Metall.

2.7 Böschungsmauern und -befestigungen

Böschungsmauern sind in verputztem Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern angelegt werden.

2.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

Soweit im Bebauungsplan für die einzelnen Gebäude die Höhe Oberkante-EG-Fußboden nicht auf NN bezogen angegeben ist, darf diese bei den den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten der Gebäude und in deren Mitte gemessen nicht mehr als 0,50 m über Oberkante Randstein der angrenzenden Straße liegen.

2.9 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis max. 0,80 m zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrecht sind Einfriedigungen und lebende Hecken nicht zulässig.

2.10 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten darf nur bis zu einem Drittel mit wasserundurchlässigem Belag ausgebildet werden (z. B. Bitumenbelag, Kleinpflaster, Betonverbundstein). Für die übrigen Flächen sind Rasensteine und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen zu verwenden.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Flächen anzuordnen.

Alle Grundstücke sind vor ihrer endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu versehen.

2.11 Müllboxen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Müllbehälter und -tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o. ä. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

2.12 Werbeanlagen und Einrichtungen für Plakate

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Bodenfunde, die nach § 2a Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt BW oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Pflanzgebot

Für das in den Bauvorschriften in Ziff. 1.4 vorgeschriebene Pflanzgebot sind die Bestimmungen der §§ 39a Abs. 1, 39b Abs. 8 und 43 BBauG zu beachten.

3.3 Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Oberfläche aufeinander abzustimmen.

3.4 Nichtüberbaute Flächen bebauter Anlagen, priv. Grünflächen
(§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Villingen-Schwenningen, den 08. März 1988

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Kühn
Erster Bürgermeister