

**Bebauungsplanvorschriften zum
Bebauungsplan „Schönbühlstraße“**

**Stadtbezirk Pfaffenweiler, Stadt Villingen-Schwenningen
vom 02.05.1988 / 03.07.1989**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauGB in der Fassung von 1986
BauNVO in der Fassung von 1977

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO sind die gemäß

- § 5 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO zulässigen Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- § 5 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO zulässigen Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauNVO zulässigen Tankstellen

nicht zulässig.

Im „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmen

1.1.2.1 Ausnahmebeschränkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 zulässig.

Im „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO sind keine Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Im „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2.2 Allgemein zulässige Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Im „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 für Wohnungen, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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

1.1.3.1 Mit Ausnahme von Stellplätzen, Böschungsmauern, Einfriedigungen und Mülltonnenschränken sowie Müllboxen dürfen keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenfläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

1.1.3.2 Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Sichtschutzwände bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Pergolen, Schwimmbäder, Wäschehängen, Garten- und Gewächshäuser jeweils bis zu 8,00 m² Grundfläche, Einfriedigungen und Böschungsmauern.

Auf Ziff. 2.6, 2.7, 2.9 und 2.11 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geschoßzahl, Grund- und Geschoßflächenzahl bei Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 21 a Abs. 3 und 4 BauNVO)

Garagengeschosse oder überdachte Stellplätze werden auf die zulässige Grund- und Geschoßfläche nicht angerechnet.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Von der in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Satteldachs unter Beachtung von §§ 36 und 38 LBO 1983 eine Ausnahme von den Festsetzungen der Geschoßzahl erteilt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ, Dachneigung und Dachform eingehalten wird.

1.2.3 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

In den im Plangebiet ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, in der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

In dem im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Dort sind Gebäude über 50,00 m Gebäudelänge mit oder ohne Einhaltung von Abstandsflächen von Grundstücksgrenzen zulässig.

1.2.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 21 a BauNVO)

Im gesamten Baugebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können im Bereich zwischen Straße und Gebäudeflucht sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Sie sind entsprechend Ziff. 2.9 dieser Bebauungsvorschriften zu gestalten (keine versiegelten Flächen).

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

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

1.4 Pflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Pflanzgebot für standortgemäße Bäume und Sträucher festgesetzt. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind mindestens

- 1 Baum (Hochstamm), Stammhöhe 160 cm bis 180 cm,
- 2 Bäume (Halbstämme), Stammhöhe 100 cm bis 120 cm und
- 3 Stück Großsträucher

zu pflanzen.

Für Grundstücke über 2.500 m² Grundstücksfläche sind darüber hinaus für je angefangene 300 m² ein Halbstamm oder ein Großstrauch zu pflanzen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg bei Pflanz- und Erhaltungsgeboten sind hierbei zu beachten.

Soweit auf den Baugrundstücken vorhandene Baum- und Strauchgruppen vorhanden und im Bebauungsplan dargestellt sind, sind diese zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf Ziff. 3.3 und 3.4 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

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

2.1 Außenwände, Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO 1983)

Die Wandhöhe der Außenwände gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand darf bei Wohngebäuden bei eingeschossigen Gebäuden 3,30 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,10 m, bei gewerblichen Gebäuden bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m,

nicht überschreiten.

Bei den Gebäuden, die als Bestand im Bebauungsplan übernommen worden sind, sind die vorhandenen Gebäudehöhen zu übernehmen.

2.2 Außengestaltung, Außenwandflächen und Dachdeckung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Putzfassaden sind farbig zu streichen. Dabei sind Pastelltöne zu wählen.

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur dunkelrot oder rotbraune Dachziegel oder Betonpfannen zulässig. Anthrazitfarbene Dachdeckung ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind bei eingeschossigen Nebengebäuden Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig, wenn diese begrünt werden. Die Flachdächer sind dann mit grasbewachsenen Erdschichten zu versehen.

2.3 Dacheinschnitte, Dachgaupen, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren

Dacheinschnitte sind einzeln in der Summe nur bis 1/5 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstungen und der Dachtraufen müssen mindestens 4 Ziegelreihen oder eine gleichwertige Länge 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 Dachgaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Fenster der Dachaufbauten sind als stehende Formen zu wählen.

Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind nur einzeln bis zu einer maximalen Größe von 1,50 m² nicht übereinander und nicht in Reihen zulässig.

2.4 Garagen und Stellplätze

PKW-Garagen sind nur mit Satteldächern entsprechend der im Füllschema angegebenen Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können diese auch entsprechend Ziff. 2.3 dieser Bauvorschriften ausgeführt werden. Sofern Grenzbebauung der Garagen vorgeschrieben ist oder angestrebt wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO 1983 die zulässige Dachneigung.

Bei Garagen an der K 5734 müssen diese einen Abstand von 6,00 m von der Hinterkante des Gehwegs gemessen einhalten (Auflage des Straßenbauamtes Donaueschingen).

2.5 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände und -anlagen sind nur in Form von verputztem oder geschlemmten Mauerwerk bzw. in Formsteinen, auch auf den Grundstücksgrenzen, zulässig. Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Holz, Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Metall.

2.6 Böschungsmauern und -befestigungen

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

2.7 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei den, den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten der Gebäude in deren Mitte gemessen, über Oberkante Randstein der angrenzenden Straße, nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.8 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune, die 0,80 m Höhe von Oberkante Gelände gemessen nicht überschreiten dürfen, zulässig. Die Heckenbepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m von Oberkante Gelände gemessen nicht überschreiten.

Auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 3, 4, 18, 19 und 20 sind die Einfriedigungen einschl. Tore und Türen zur Planstraße A zugewandten Grundstücksgrenze um 1,00 m zurückzusetzen.

2.9 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten

Für die Vorgartenzone gilt: Die Gesamtfläche für Stellfläche und Zufahrten darf nur bis zu 1/3 mit wasserundurchlässigem Belag ausgebildet werden (z.B. Bitumenbelag, Kleinpflaster, Betonverbundsteinen). Für die übrigen Flächen sind Rasensteine und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen zu verwenden.

Stellplätze, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zusammengefaßt werden. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen beiden Flächen von einer Mindestbreite von 0,60 m, jeweils auf die einzelnen Grundstücke bezogen, anzuordnen.

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

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

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

2.11 Werbeanlagen und Einrichtungen

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind mit Ausnahme einer Hinweistafel auf dem Grundstück des ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzes westlich der Planstraße A im gesamten Plangebiet unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur in einem horizontalen Schriftzug an den Gebäuden angebracht werden. Sie sind bei eingeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Traufe zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen sie die Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses nicht überschreiten. Werbeschriften sind in ihrer Länge auf 3,00 m und in ihrer Höhe auf 0,40 m beschränkt. Laufende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

3.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Anlagen, private Grünflächen (§ 10 Abs. 1 LBO)

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

3.3 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

3.4 Pflanzgebot

Für das in Ziff. 1.4 dieser Bebauungsvorschriften aufgenommen Pflanzgebot sind die Bestimmungen der §§ 175 und 178 BauGB zu beachten.

3.5 Denkmalschutz

Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.

3.6 Hinweis des Kraftwerk Laufenburg

Die auf den Grundstücken Flst.Nr. 1331 und 1332 innerhalb des Plangebiets verlaufende, vorhandene, verkabelte 20-kV-Leitung wird erst abgebaut, wenn die im Plangebiet ausgewiesene Transformatorenstation errichtet und in Betrieb gegangen ist und neue kV-Leitungen innerhalb der Erschließungsstraßen verlegt worden sind.

3.7 Hinweis des geologischen Landesamtes

Das in dem Plangebiet südlich der Schönbühlstraße ausgewiesene Baugebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet Zone III des Kapfbrunnens. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die entsprechenden Vorschriften zum Grundwasserschutz konsequent zu erfüllen.

Villingen-Schwenningen, den 19. März 1990

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez. Kühn

Erster Bürgermeister