

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

"Schalmenäcker"

im Stadtbezirk Rietheim

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

BauNVO vom 15.09.1977

1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der Arb. Nr. 21 und 16 auf dem Grundstück Flst. Nr. 64 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, sowie Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO nicht zulässig.

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

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sind nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Sichtschutzwände gemäß Ziff. 2.1.3 dieser Bebauungsvorschriften, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 5 qm Grundfläche, Einfriedigungen nach Ziff. 2.2 dieser Bebauungsvorschriften, Stützmauern, Böschungsmauern nach Ziff. 2.1.4 dieser Bebauungsvorschriften, untergeordnete Anlagen für Kleintierhaltung bis 3 qm Grundfläche und Kompostierungsanlagen von höchstens 2 qm Grundfläche.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO 1983)

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Wandhöhen der Außenwände (§§ 6 Abs. 4, 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

2.1.1.1 Die Wandhöhen der Außenwände von Wohngebäuden gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand dürfen

bei eingeschossigen Gebäuden	3,30 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,10 m,
bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden	
bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden	7,50 m,

nicht überschreiten.

2.1.1.2 Bei zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gebäuden muß bei Um-, Erweiterungs- und Dachaufbauten die Höhe der Traufe (Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Dachhaut) beibehalten werden.

2.1.1.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachflächenfenster

Die Länge von Dacheinschnitten und –aufbauten ist insgesamt auf 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. In beiden Fällen müssen zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe mindestens 4 Ziegelreihen durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,50 m nicht übersteigen. Dachaufbauten, Dachhäuschen und andere sind nur bei Dächern mit 38° Dachneigung und mehr zulässig. Die Höhe der Vorderfront der Dachaufbauten (Dachgaupen) darf nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen bis Unterkante Rinne betragen.

2.1.2 Garagen

Die Außenwände der Garagen müssen eine nahezu glatte Oberfläche erhalten.

2.1.3 Sichtschutzwände

sind nur in Form von Pergolen, von verputztem oder geschlammtem Mauerwerk, Holzfachwerk oder Betonformsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 4,00 m über die festgesetzte Baugrenze hinaus zulässig.

2.1.3 Böschungsmauern

sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton, Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

2.2 Einfriedigungen und Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum, zu den öffentlichen Grünflächen in und an den nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten können mit Holz- oder Drahtzaun bis zu einer Höhe von max. 0,90 m ausgeführt werden. Sie sind mit Sträuchern, Stauden oder Hecken abzapflanzen.

An der Südseite der Grundstücke Arb. Nr. 30, 31 und 32 sowie im Einfahrtsbereich des Grundstückes Arb. Nr. 29, an der Nordseite des Grundstückes Arb. Nr. 26, an der Nord- und Nordwestseite des Grundstückes Arb. Nr. 25, an der Westseite des Grundstückes Arb. Nr. 22, an der Südwestseite des Grundstückes Arb. Nr. 17, an der Südseite des Grundstückes Arb. Nr. 17, an der Südseite des Grundstückes Arb. Nr. 18, an der Nordseite des Grundstückes Arb. Nr. 13, an der Nordseite des Grundstückes Arb. Nr. 12, an der Nord-Ost-Seite des Grundstückes Arb. Nr. 11, an der Ostseite des Grundstückes Arb. Nr. 16 und im Einfahrtsbereich des Grundstückes Arb. Nr. 10 und an der Westseite des Grundstückes Arb. Nr. 21 sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan die Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie 1,00 m in diese Grundstücke zurückversetzt zu errichten. die Zufahrten zu den Garagen dürfen keine Einfriedigungstüren oder -tore oder -ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.

Die Grundstücksflächen zwischen der Einfriedigung und der Straßenbegrenzungslinie dienen im Winter der Schneeablagerung und dürfen nur als Rasenfläche angelegt werden.

Alle Grundstücke sind, sofern sie vor der endgültigen Herstellung der Gehwege bebaut werden, um öffentlichen Verkehrsraum hin mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen, zu versehen.

2.3 Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden mit Holz, Betonsteinen, Mauersteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen

- 2.4.1** Bei den eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden darf die Höhe Oberkante Erdgeschoß/Fußboden bei den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeseiten und in der Mitte der Gebäude gemessen über Oberkante Randsteine der Straße nicht mehr als 0,50 m liegen.

3. Hinweise

3.1 Unbebaute Flächen

Die bebauten und überbaubaren Grundstücke sind in ihren Geländebeziehungen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen.

3.2 Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen entsprechend 2.3 dieser Satzung unterzubringen.

Müllboxen sind, soweit in 2.3 dieser Satzung nicht anders bestimmt, an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) Abfallbehälter zulässig sind.

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 Befestigungen der Grundstücke

Wasserundurchlässige Befestigungsarten auf den Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren und im übrigen zu vermeiden.

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.

Villingen-Schwenningen, den 13.02.1985

gez. Kühn
Dezernent