

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

„Hinterhofen“

im Stadtbezirk Rietheim

vom 01./06.03.1990

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 12.09.1990/20.03.1991 den Bebauungsplan „Hinterhofen“ als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 zugrunde.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig: eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e).

#### **1.2 Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit** (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig. Je Betrieb sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

#### **1.3 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig. Sie sind als gemeinschaftlich erschlossene Sammelstellplätze/-Garagen anzulegen. Eine direkte Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Stellplätze/Garagen ist nur beim Grundstück Flst.-Nr. 1166/4 zulässig.

#### **1.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen**

(§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Mit Ausnahme von Böschungsmauern und Einfriedigungen sind auf den Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenzlinie zur öffentlichen Grünfläche keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **2.1 Überschreitung der zulässigen Geschößzahl**

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Anzurechnende Geschosse als Untergeschosse sind ausnahmsweise zulässig, sofern zu ihrer Errichtung keine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs erforderlich ist.

Anzurechnende Geschosse im Dachraum der Gebäude sind ausnahmsweise zulässig, sofern die festgesetzte Dachform, Dachneigung und Geschößflächenzahl eingehalten wird.

#### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### **3.1 Abweichende Bauweise**

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.

##### **3.2 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Hauptbaukörper) wird durch die im Bebauungsplan eingetragene Koordinate (Richtung der Hauptbaukörper) verbindlich festgelegt.

#### **4. Flächen für Anpflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den mit I. gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist eine Reihe von großkronigen Spitzahornbäumen (*Acer platanoides*) oder Stieleichenbäumen (*Quercus robur*) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht als Einfahrt oder Zugang dienen, gärtnerisch zu behandeln und zu unterhalten. Hierfür sind standorttypische Pflanzen zu wählen.

Auf den mit II. gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung sind Bäume und Büsche aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

##### Einzusetzende Bäume:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Einzusetzende Vorpflanzung auf der Westseite der Grundstücke Flst. Nr. 1166 und 1166/5 und dem gesamten Grundstück Flst. Nr. 1166/9:

Faulbaum  
Pfaffenhütchen  
gem. Schneeball  
Hasel  
Öhrchenweide  
Aschweide

Einzusetzende Vorpflanzung auf den restlichen Flächen:

Pfaffenhütchen  
gem. Schneeball  
woll. Schneeball  
Weißdorn  
Heckenkirsche  
Schlehe  
rot. Holunder  
Hasel

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### **Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 73 LBO)

#### 1. **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außenwände, Gebäudehöhen  
(§ 73 Abs. 1 Ziffer 7 LBO)

Die Traufhöhe der Gebäude (Gebäudehöhe), gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand darf

bei 1-geschossigen Gebäuden                      4,00 m

bei 2-geschossigen Gebäuden                      7,00 m

nicht überschreiten.

Die Sockelhöhen dürfen in der Mitte der Gebäude gemessen, über Randstein fertiger Straße bergseits 0,50 m nicht überschreiten.

#### 2. **Ausgestaltung der Gebäude, Außenwandflächen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Ausführung von Außenwänden mit glänzenden und reflektierenden Materialien sowie grellen Farbtönen ist unzulässig.

**3. Dachneigung bei Pultdächern**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachneigung bei Pultdächern darf 15° nicht übersteigen.

**4. Werbeanlagen und Einrichtungen für Plakate**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbetafeln und Plakatsäulen sind nur zulässig, wenn diese auf eine Werbetafel/Plakatsäule/Grundstück beschränkt bleiben und eine Länge von 5,00 m und eine Höhe von 4,00 m nicht übersteigen. Bei einer Unterkonstruktion ist deren Höhe auf 1,50 m über Oberkante vorhandenem oder aufgefülltem Gelände beschränkt. Der Durchmesser einer Plakatsäule darf 1,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb von Dachflächen sind nur auf Flachdächern zulässig und ihre Buchstabenhöhe bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden auf höchstens 0,70 m beschränkt. Laufende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

**5. Stellplätze und Garagen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Garagen sind in Gruppen zusammenzufassen und als Einheit zu gestalten. Garagen aus metallischen Oberflächen sind nicht zulässig. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.

**6. Einfriedigungen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von Draht oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 2,00 m, mindestens aber in einer Höhe von 1,50 m, auszuführen.

Die Einfriedigungen haben von den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßen und landwirtschaftlichen Wege einen Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten und sind beidseits mit standortgemäßen Sträuchern abzupflanzen.

Die Einfriedigung der nicht dem öffentlichen Grün- und Straßenraum zugeandten Grundstücksseiten sind in Form von Draht oder Drahtgeflecht auszuführen. Entlang der Einfriedigung ist ein zusätzlicher Pflanzstreifen von 2,00 m Tiefe mit standortgemäßen Bäumen und Büschen anzulegen.

Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

**7. Böschungsmauern und –befestigungen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

**8. Sichtschutzwände**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Soweit Sichtschutzwände innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, ist ihre Höhe auf 2,00 m zu beschränken.

Sichtschutzwände aus Kunststoff und Metall sind ausgeschlossen.

**9. Müllboxen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Müllbehälter und -tonnen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen u. a. gegen Sicht abgeschirmt sind.

**10. Vorgärten, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

Alle Ein- und Ausfahrten zu Betriebsgrundstücken über öffentliche Grünflächen und Vorgartenflächen, die Zufahrten zu Stellplätzen, Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Garagenhöfe dürfen mit keinen wasserundurchlässigen Belägen ausgebildet werden (z. B. Bitumenbelag). Die vorerwähnten Flächen dürfen nur mit Kleinpflaster, Betonverbundsteinen, Rasensteinen, Pflasterungen sowie mit Platten oder ähnlichen Materialien mit unvermörtelten Fugen hergestellt werden. Das Ausgießen der Fugen mit Asphalt ist nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren und überbauten Grundstücksflächen dürfen wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen, die deren Versiegelung bewirken (Verhinderung der natürlichen Wasserversickerung), nur in geringem Umfang und nur ausnahmsweise ausgeführt werden. Eine Ausnahme ist nur für die teile der Betriebsgrundstücke zulässig, die aus betriebstechnischen und organisatorischen Gründen von schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.

**III. HINWEISE**

**1. Denkmalschutz**

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

**2. Höhenlage der Grundstücke**  
(§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

**3. Stellung von Müllboxen oder Behälter von Mülltonnen**

Es wird auf Ziff. II. 10 dieser Bebauungsvorschriften, im übrigen auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Satzung über das einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) verwiesen.

**4. Unterhaltung und öffentlich-rechtliche Sicherung der Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Grünflächen**

Die Anlage und Unterhaltung der Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Grünflächen übernehmen die jeweiligen Betriebseigner/Grundstückseigentümer. Die jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Unterhaltungspflicht sind durch eine Bau- last öffentlich-rechtlich zu sichern.