



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Bebauungsplanänderung

"Eschelen - Herrenespan"

Stadtbezirk Schwenningen

vom 13.12.1994

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994,
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 23.07.1993.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

1.1 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Einschränkungen: Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 12 (6) BauNVO)

Zulässig sind :

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 (3) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Traufhöhe (TH) bestimmt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe (TH) (§ 16 (2) 4+(3) 2 BauNVO)

Maßgebend für die Traufhöhe (TH) ist:

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe - gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut.

2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Maßgebend ist:

Die im zeichnerischen Teil (Plan) pro Grundstück festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf um +/- 0,10 m überschritten bzw. unterschritten werden.

3. NEBENANLAGEN (§§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Einfriedigungen. (Siehe auch B 1)
- Abfallbehälter, Schutzwände
- Garten- und Gerätehäuser, bis je 15 qm Grundfläche.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

1. DÄCHER

- Zulässig sind geneigte Dachformen im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Dachneigung.
- Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen darf die Dachneigung der Hauptgebäude nur unterschreiten, wenn sie den Bestimmungen des § 7 (1) 1 LBO bei Grenzbauweise zuwiderlaufen.
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht in das oberste Drittel der Dachfläche einschneiden. Die Länge dieser Bauteile und auch die von Sonnenkollektoren und Photovoltaikflächen darf insgesamt (einzeln oder zusammengenommen) die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten und muß einen Mindestabstand von 1/6 der Trauflänge zum Ortgang einhalten.
- Farbgestaltung der Dacheindeckung:
Es dürfen nur rot bis rotbraune Materialien verwendet werden.

2. WERBEANLAGEN

Zulässig sind:

- Werbeanlagen nur an den von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassaden und nur an Stätten der Leistung;
- nur eine Werbeanlage für jede Leistungsstätte an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseite;

Unzulässig sind:

- Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben, die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein;
- Plakatanschlagstafeln oder ähnliche Anlagen;
- Werbeanlagen mit einer Fläche von über 1,0 m² und einer Höhe von über 3,00 m über der Gehwegoberkante.

3. ANTENNENANLAGEN

Zulässig sind:

- Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlagen auf einem Antennenmast pro Gebäude auf der straßenabgewandten Gebäude- bzw. Dachseite.

4. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

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

5. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

6. ABFALLBEHÄLTER

Zulässig sind:

- bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude nur in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Flächen.

7. SICHTSCHUTZWÄNDE

Zulässig sind:

- Sichtschutzwände und -anlagen auch in Terrassenbereichen nur in Form von Hecken, Holzzäunen, verputztem oder geschlammtem Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen;
- diese jeweils bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m auch auf Grundstücksgrenzen bis zu maximal 3,00 m Länge.

Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

8. EINFRIEDIGUNGEN

Zulässig sind:

- Einfriedigungen gegen öffentliche Flächen sind mit Sockelmauerwerk bis max. 0,30 m Höhe und hinterpflanzte Hecken oder Strauchpflanzen bis max. 0,80 m Höhe,
- sonstige Einfriedigungen nur als Hecken oder Strauchpflanzen sowie hinterpflanzte Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 0,80 m Höhe.

C. HINWEISE

1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III der Keckquellen. Auf Bestimmungen zu Bauten in Wasserschutzzonen wird hingewiesen.

2. DENKMALSCHUTZ

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

Villingen-Schwenningen, den 28. Oktober 2003

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister