

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung

„Großer Brühl“

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 01.09.1976

## **VORBEMERKUNG**

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. I 1969 S. 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung vom 19.01.1965) (BGBl. I S. 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBl. S. 352) wie folgt ergänzt:

### **1. Ausnahmen**

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

### **2. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Der Erdgeschoß-Fußboden im Bereich der ausgewiesenen Arkaden muß ebenerdig mit den angrenzenden öffentlichen Gehwegflächen bzw. den mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen angeordnet werden.

Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

### **3. Garagen und Stellplätze**

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die an der Nordgrenze des Verfahrensgebiets mit GA/St bezeichnete Fläche kann alternativ mit Garagen oder Stellplätzen belegt werden. Die Zufahrten zu den privaten Tiefgaragen sind von der Südgrenze der mit Fahr- und Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastenden Fläche und der nördlichen Baugrenze 1. – 5. OG anzuordnen. Die Traufhöhe der Garagen darf an der Einfahrtseite maximal 2,50 m über dem fertigen Außengelände liegen. Für Garagen sind nur Flachdächer zugelassen. Aus gestalterischen Gründen ist die Verwendung von Asbestzementplatten, Blechen oder durchscheinenden Kunststoffergezeugnissen für die Herstellung nicht zugelassen.

### **4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahn-Oberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

### **5. Nebenanlagen**

Im gesamten Baugebiet sind Nebenanlagen nicht zulässig.

- 6.** Auf den mit Pflanzgebot für Busch- u. Baumpflanzung ausgewiesenen Flächen sind dichtwachsende heimische Büsche (Heimbuche, Schneeball, Hartriegel o. ä.) anzupflanzen; sie sind dabei so anzuordnen, daß eine Durchsicht nicht möglich ist, ihre Höhe muß mindestens 1,80 m sein.

### **7. Dachgestaltung**

Für die Dachform sowie die generelle Firstrichtung gelten die im Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen. Das Satteldach des in Richtung Süden abgetreppten Gebäudes kann bis auf die Höhe des Fußbodens des 2. OG heruntergezogen werden, wobei die Dachgestaltung der einzelnen Bauabschnitte aufeinander abzustimmen ist. Dacheinschnitte, sogenannte Negativgaupen sind zugelassen. Es ist dabei jedoch zu beachten, daß das Gesamtbild eines Satteldaches erhalten bleibt.

### **8. Antennen**

Mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude (Treppeneinheit) ist unzulässig.

## **9. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen, unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.

## **10. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie an den ausgewiesenen Stellen in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen.

Lagerplätze für Gewerbemüll und –abfälle sind mit mindestens 2,00 m bis 2,20 m hohen massiven Einfriedigungen aus Sichtbeton oder Mauerwerk gegen Einblicke von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

## **11. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet grundsätzlich nicht zulässig.

## **12. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Fassaden als Schrift-, Bild- oder Flächenwerbung beleuchtet oder unbeleuchtet zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern und an Schornsteinen, sowie Anlagen mit Lauf- oder Wechselschrift.

Automaten im öffentlichen Verkehrsraum sind in Verbindung mit einer Gebäudewand oder freistehend zulässig. Automaten sind so anzubringen, daß sie keine Störung für den Verkehr verursachen. Die Anbringung von Automaten bedarf der Genehmigung.

## **13. Wohnungen**

Wohnungen sind nur in den 3 obersten Geschossen zulässig.

## **14. Schallschutzmaßnahmen**

Entlang der Schützenstraße ist mit einer starken Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (ca. 70 dBA) zu rechnen. Um befriedigende Wohnverhältnisse zu erreichen (BBauG § 1 Abs. 4) müssen Schallschutzmaßnahmen so durchgeführt werden, daß innerhalb der Wohnungen ein Dauerschallpegel von 35 dBA nachts (gemessen nach DIN 45633 bzw. 5045) nicht überschritten wird. Gefordert werden z. B. günstige Grundrißlösungen, günstige Ausbildung der Au-

ßenhaut, der Fassade, Loggien, schalldämmende Fenster u.s.w..

## **HINWEISE**

### **1. Baugrundverhältnisse**

Im Bebauungsplangebiet stehen Gesteine des Lettenkeupers und vorwiegend tonige und anmoorige Talfüllung über ausgelaugtem Grundgips an. Der meist standfeste Lettenkeuper ist z. T. wasserführend. Im Grundgips ist mit Erfällen zu rechnen. Daher wird für jedes Vorhaben dem Bauherrn eine sehr eingehende objektiv bezogene, ingenieur-geologische Untersuchung empfohlen.

### **2. Planvorlagen**

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein. Darüber hinaus muß aus den Erdgeschoß-Grundrißzeichnungen, oder einem gesonderten Außenanlagen plan i. M. 1 : 200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke hervorgehen. Insbesondere soll dieser Plan Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte, Stellplätze und ähnliche Einrichtungen sowie Bepflanzungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ausweisen.

Villingen-Schwenningen, den 01.09.1976

gez. Müller  
Bürgermeister