

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung

"Großer Brühl"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 24.11.1982

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.09.1976 (GBl. S. 2256) und des § 111 der LBO für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (GBl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 16.09.1974 (GBl. S. 373), geändert durch das Gesetz vom 26.11.1974 – Art. 9 – (GBl. S. 508), hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 08.06.1983 den Bebauungsplan "Großer Brühl" als Satzung beschlossen.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauNVO vom 15.09.1977

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet WA 1

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für diese Baugebiete nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes für diese Baugebiete werden.

1.2 Baugebiet WA 2

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für die Baugebiete nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes für diese Baugebiete werden.

1.3 Baugebiet WA 3

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans für diese Baugebiete werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 für diese Baugebiete allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.4 Baugebiet WA 4

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für diese Baugebiete nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans für diese Baugebiete werden.

Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß für diese Baugebiete in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

2. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (Baugebiet WA 5)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche des Baugebietes sowie in WA 5 zulässig.

3. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in der überbaubaren Fläche zulässig sind.

4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

4.1 Besondere Bauweise (b 1)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten WA 1 und WA 2 Gebäudelängen über 50 m Länge zulässig sind.

4.2 Besondere Bauweise (b 2)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand auf der Nordseite des Grundstückes parallel zur Straße zu errichten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachformen (für die Baugebiete WA 1 und WA 2)

- 1.1 Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind Flachdächer (FD) vorgeschrieben. Die Attika dieser Flachdächer ist mit einer mindestens 1,00 m hohen Verkleidung aus nicht glänzendem, rotbraunem Material zu verkleiden.
- 1.2 Dachgeschosse in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind zulässig, wenn ihre Grundfläche höchstens 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses, die Länge des Dachaufbaus mindestens 11,00 m pro Treppeneinheit beträgt und über die gesamte Breite des darunterliegenden Vollgeschosses geht, die Außenwände der Dachgeschosse unter 70° bis 75° (Abweichung von der senkrechten Außenwand) geneigt sind und die Außenwände mit nicht glänzendem, rotbraunem Material verkleidet werden.
- 1.3 Dacheinschnitte (Negativgauben) für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind nur auf der Süd- und Westseite der Gebäude zulässig, wenn sie in ihrer Summe die ½ Länge der Dachgeschosse nicht überschreiten.
- 1.4 Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte für das Baugebiet WA 2 dürfen einzeln oder in ihrer Summe nicht größer als 1/6 der jeweiligen Dachfläche sein.

2. Gebäudehöhen

- 2.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen die Gebäudehöhen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Dach bei:

3 Geschossen	=	max. 9,50 m,
3 Geschossen mit Dachaufbau	=	max. 11,50 m,
4 Geschossen	=	max. 12,00 m,
4 Geschossen mit Dachaufbau	=	max. 14,50 m

betragen.

- 2.2 In dem Baugebiet WA 4 darf die Gebäudehöhe ab Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Unterkante – Traufe (Unterkante – Traufe = Schnittpunkt Außenwand – Unterkante – Sparren) max. 6,40 m betragen.

3. Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonsteinen, Mauersteinen, Sichtbeton oder dicht wachsendem Buschwerk unterzubringen.

4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen sind im Geltungsbereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 nicht zulässig. Im Baugebiet WA 3 können Einfriedigungen aus Holz oder dünnem Metallgitter bis max. 0,80 m Höhe, im Baugebiet WA 4 aus dem gleichen Material, jedoch nur bis max. 0,60 m Höhe angebracht werden.

5. Antennen

Mehr als 1 Antennenanlagen pro Gebäude – in den Baugebieten WA 1 und WA 2 pro Gebäudezeile – ist unzulässig.

6. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von 0,5 m² zulässig. Sie dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) über dem angrenzenden Außengelände angebracht werden. Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigens dafür konstruierten Gestellen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche der Automaten darf 0,80 m² nicht überschreiten.

7. Leitungsrechte

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger bzw. Anlieger belasteten Flächen dürfen nur mit flachwurzeln Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen vorgesehen werden.

8. Tiefgaragen

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,40 m zu überdecken und als Grünflächen anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen.

C. HINWEISE

1. Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich bauliche Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf sowie die Nachbargebäude ersichtlich sein.

2. Pflanzgebot

Die mit einem Pflanzgebot für Bäume belasteten Flächen sind mit großkronigen, heimischen Alleebäumen zu bepflanzen.

3. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III B der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 BBauG Abs. 5)

Für das Baugebiet WA 4 sind wegen des schlechten Untergrundes besondere Vorkehrungen oder Sickerungsmaßnahmen erforderlich. Es werden hier

objektbezogene, ingenieurgeologische Beratungen empfohlen.

Villingen-Schwenningen, den 04.10.1989

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Kühn
Erster Bürgermeister