

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung

eines Teilbereichs

"Deutenberg-Mitte"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 08.03.1984

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und der §§ 73, 74 Abs. 2 Ziffer 2 der LBO für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 11.07.1984 den Bebauungsplan "Deutenberg-Mitte" als Satzung beschlossen.

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

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

BauNVO von 1977

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Baugebiet WR Reine Wohngebiete**

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Gebiet WR in den Wohngebieten nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

#### **1.2** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

### **2. Nebenanlagen** (gem. § 14 Abs. 1)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmen hiervon siehe Ziffer B 6 (Abfallbehälterstandorte) und Ziffer B 7 (Sichtschutzwände, Pergolen).

### **3. Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze**

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig

sind.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Dachgestaltung**

Für die Dachdeckung werden dunkelrote bis hellrote Ziegel festgelegt. Ausnahmsweise kann ein entsprechend gefärbter Asbestzementschiefer zugelassen werden.

### **2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Im Baugebiet sind keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zugelassen.

### **3. Wandhöhe**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Wandhöhen ab OKEF (Oberkante Erdgeschoßfußboden) bis Unterkante Traufe (Unterkante Traufe = Schnittpunkt Außenwand – Unterkante Sparren) bei

I-Geschoß = max. 3,15 m

II-Geschossen = max. 5,90 m

betragen.

### **4. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf bei den ein- und zweigeschossigen Gebäuden max. 0,40 m über den jeweiligen zur Erschließung dienenden öffentlichen Fußweg in Gebäudemitte liegen.

### **5. Dachgestaltung der Gemeinschaftsgaragen**

Die Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdächer und deckender Kiesschüttung auszuführen.

### **6. 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.

### **7. Sichtschutzwände und Pergolen**

Sichtschutzwände sind aus Holz oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 1,80 m Höhe, an der Grundstücksgrenze, die zur Teilung der Doppelhäuser dient, bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, über dem fertigen Außengelände mit jeweils max. 3,50 m Länge zulässig.

### **8. Leitungsrecht**

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

## **9. Versiegelung der Erdoberfläche**

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Erdoberfläche dürfen Oberflächenbefestigungen außer für Garagenzufahrten, Hauszugänge sowie Terrassen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang hergestellt werden.

## **10. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von 0,5 qm 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 qm nicht überschreiten.

## **11. Antennen**

Mehr als eine Antennenanlage pro Gebäude ist unzulässig.

## **12. Einfriedigungen**

Grundstückseinfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton oder Natursteinmauerwerk oder als Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht, hier bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind als Holzzäune in Form von Scheren- oder Derbstangenzäune und als Maschendrahtzäune mit Eisenpfosten mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

## **C. HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBl. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplanes, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt – Außenstelle Freiburg – oder der Stadtverwaltung unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

### **2. Planvorlagen**

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

### **3. Wasserschutzgebiet**

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

Villingen-Schwenningen, den 28.02.1985

gez. Kühn (Bürgermeister)

Textteil zur Bebauungsplanänderung und zu den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet „Deutenberg Mitte“, Stadtbezirk Schwenningen