

# **BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN**

## **zum Bebauungsplan „Deutenberg - Süd“**

**vom 25.11.1981**

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 28.04.1982 den Bebauungsplan „Deutenberg - Süd“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde.

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

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- b) Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
- c) Besondere, hier halboffene Bauweise (b<sub>1</sub>) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind jeweils an den nördlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten zu errichten.

#### **2. Garagen und Stellplätze**

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

#### **3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO**

sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, Wäschetrockenanlagen und Sichtschutzwände nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche zulässig. Zu den Sichtschutzwänden rechnen auch Pergolen. Sichtschutzwände sind aus Holz, Betonfiligransteinen oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 1,80 m Höhe, an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, über dem fertigen Außengelände und jeweils max. 3,50 m Länge zulässig.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Abfallbehälter**

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

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

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) darf bei den Wohngebäuden max. 0,40 m über der Höhe der Hinterkante des jeweiligen Gehweges liegen.

### **3. Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhe der 1geschossigen Gebäude darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante - Traufe (Unterkante - Traufe = Schnittpunkt Außenwand - Unterkante - Sparren) max. 3,20 m betragen.

### **4. 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 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.

### **5. Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Solarzellen**

a) Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm und in der Summe der Dachfenster nur ein Fünftel dieser Dachfläche betragen.

b) Dachaufbauten sind in Form von Gaupen und Giebelhäuschen zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als zwei Drittel der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegelreihen liegen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen.

c) Die Anbringung von Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnimmt. Es müssen zwischen Traufe und Zellenbeginn, zwischen First und Zellenbeginn wenigstens 5 Ziegelreihen liegen sowie der seitliche Abstand zum Giebel mindestens 1,50 m betragen.

d) Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a) - d) aufgeführten Möglichkeit zulässig.

### **6. Antennen**

Mehr als 1 Antenne auf dem Gebäude ist unzulässig.

### **7. 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 maximal 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.

### **8. Leitungsrechte**

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen vorgesehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter dem Leitungsrecht der zu belastenden Flächen errichtet werden.

## **C. HINWEISE**

### 1. 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 wirtschaftlichen, 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. April 1982

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Kühn  
Erster Bürgermeister