

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rammelswiesen“,

vom 01.02.1980

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 22.10.1980 den Bebauungsplan „Rammelswiesen“ als Satzung beschlossen.

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

BBauG vom 18.08.1976, BauNVO vom 15.09.1977

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Wohnungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, im Plangebiet allgemein zulässig sind. Die Wohnungen sollen mit direktem Zugang zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß
 - 1. im eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind und
 - 2. im eingeschränkten Industriegebiet nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind.
- c) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Planungsgebiet eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise in der Form festgelegt:
 - a1 = An der Straßenseite der Grundstücke können Ein- und Mehrgeschoßbauten in offener Bauweise errichtet werden. Dabei müssen die Grenz- und Fensterabstände der LBO eingehalten werden. Ist sichergestellt, daß beiderseits der Grenzen angebaut wird, ist auch eine geschlossene Bauweise zulässig.

a2 = An den nicht dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Grundstücksgrenzen ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Grenzbebauung vorgeschrieben, bei mehrgeschossigen Bauten müssen die vorgeschriebenen Grenz- und Fensterabstände nach LBO eingehalten werden.

Im gesamten Plangebiet sind auf den Grundstücken auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.

2. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung
(§ 9 BBauG, Abs. 1, Nr. 10)

- a) Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 80 cm Höhe über Fahrhahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.
- b) Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen mit oder ohne parallel laufenden Bahnanlagen und den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind als Rasenflächen anzulegen, die Errichtung von Stellplätzen in diesen Bereichen ist nicht zugelassen.

3. Nebenanlagen (§ 9 BBauG, Abs. 1, Nr. 4)

- a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedigungen im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) Für jedes Grundstück sind jeweils max. 2 Zu- und Abfahrten in einer Breite von jeweils max. 7,0 m zugelassen. Garagen und Stellplätze sind ebenfalls über diese Zu- und Abfahrten zu erschliessen, damit Gehwege und Grünflächen an möglichst wenig Stellen durch Fahrzeugverkehr durchbrochen werden.

4. Gebäudehöhe

Neben der Beschränkung der Geschößzahl im GE und der absoluten Gebäudehöhe im GI wird zur Sicherstellung der Hindernisfreiheit im Bereich der An- und Abflugschneise des Flugzeuglandeplatzes außerdem festgelegt, daß die im Bebauungsplan angegebenen max. zulässige Bauhöhe - bezogen auf NN - nicht überschritten werden dürfen, es ist jeweils nur die geringere Höhe als max. Gebäudehöhe zulässig.

5. In den hierfür gekennzeichneten Flächen (Nutzungsschablone) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe mit Gleisanschluß zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO vom 20.06.1972)

1. Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen der Grundstücke gegen die öffentlichen Verkehrsflächen mit oder ohne parallel laufenden Bahnanlagen errichtet, sind sie auf der Baugrenze in einer Höhe von max. 1,8 m aus Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder aus Maschendrahtzaun, der dicht mit Strauchwerk abgepflanzt ist, herzustellen. Im Bereich der Privatgleisanschlüsse können die Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung von Müll- und Abfall-Lagerplätzen

Abfall- und Müllbehälter, Müllgroßbehälter und Absetzmulden sind in abgeschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen, Holz oder Sichtbeton unterzubringen. Lagerplätze für Gewerbe- und Industriemüll sowie Abfälle sind mit 2,0 - 2,20 m hohen Einfriedigungen aus Betonwerksteinteilen, Sichtbeton oder Mauerwerk gegen Einblicke von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Wohnungen und den Nachbargrundstücken abzusichern.

4. Strom- und Fernseekabel

Strom- und Fernseekabel müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden und sind ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen unter Straßen und Wegen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinien 1998 zu verlegen. Eine vorläufige, oberirdische Führung von Leitungen der Deutschen Bundespost wird zugelassen.

C. Hinweise

1. Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnittzeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein. Aus den Erdgeschoß-Grundrißzeichnungen soll die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke hervorgehen, insbesondere damit den Zu- und Abfahrten, Zugängen, befestigten Flächen, Stellplätzen, Müll- und Abfallunterbringung, Einfriedigungen, sowie die Rasenflächen, Busch- und Baumflächen. Bei größeren Grundstücken ist ein gestalteter Plan in einem kleineren Maßstab (z. B. 1 : 200) anzufertigen.

2. Denkmalschutz

Auf der Grundlage des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.05.1971 (GBl. S. 209) sind evtl. 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 - Außenstelle Freiburg - oder der Stadtverwaltung unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

3. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone 3 B der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

Im gesamten Baugebiet sind wegen des schlechten Untergrunds besondere Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Näheres siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Villingen-Schwenningen, den 23. Oktober 1980

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Kühn
Erster Bürgermeister