

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung

"Eberhard-/Talstraße"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 08.04.1987

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 09.12.1987 den Bebauungsplan "Eberhard-/Talstraße" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde.

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO)

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

1.2 Gewerbegebiet (GE) (gem. § 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Gemäß § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i. S. von § 6 BauNVO zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

2.1.1 Gebäudehöhen bei Satteldächern im Allgemeinen Wohngebiet (WA=

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante-Traufe (Unterkante Traufe = Schnittpunkt Außenwand-Unterkante-Sparren) max. bei

I – Geschoß	=	3,20 m
II- Geschossen	=	6,10 m
III- Geschossen	=	9,10 m
V- Geschossen	=	14,00 m

betragen.

In Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE und GEE) max. bei

I – Geschoß	=	4,50 m
II- Geschossen	=	7,80 m
III- Geschossen	=	11,00 m

betragen.

2.1.2 Gebäudehöhen bei Flachdächern

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante des Gebäudes (einschl. Dachaufkantung, Dachaufbauten, usw.) **in Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE und GEE) max. bei**

I – Geschoß	=	4,50 m
II- Geschossen	=	8,50 m
III- Geschossen	=	12,50 m

betragen.

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) max. bei

I – Geschoß	=	9,00 m
II- Geschossen	=	12,00 m

betragen.

2.2 Zusätzliche Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

Bei den Gebäuden kann im Untergeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können.

2.3

Bei den Gebäuden kann im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden und das darunterliegende Geschoß, die zulässige Dachneigung und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

- 2.4** Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Höchstgrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um die Fläche der notwendigen, unter der Geländeoberfläche untergebrachten Garagen einschl. ihrer Zu- und Abfahrt erhöht werden.

3. Besondere Bauweise (b 1 + b 2)
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1** In den Baugebieten, die in der Nutzungsschablone mit b 1 bezeichnet sind, ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
- 3.2** In den Baugebieten, die in der Nutzungsschablone mit b 2 bezeichnet sind, sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. Garagen und Stellplätze
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

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

5. Nebenanlagen und Einrichtungen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, hiervon sind Einfriedigungen ausgenommen.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die mit Anpflanzgebot belegten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

7. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 und § 9 Abs. 5 BauGB)

Zur Minderung der Einwirkung von Verkehrslärm für die Bebauung südlich der Schützenstraße und Rottweiler Straße, die der Wohnnutzung und Arbeiten dienen, wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB festgelegt, daß hier gemäß DIN 4109 Schallschutzvorrichtungen einzuplanen sind und Baumaterialien zu verwenden sind, die den erhöhten Schallschutzanforderungen entsprechen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abfallbehälter
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

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

2. Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Einfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke sind als Holzzäune in Form von Scheren- oder Derbstangenzäune mit max. 0,80 m

Textteil zur Bebauungsplanänderung und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet „Eberhard-/Talstraße“, Stadtbezirk Schwenningen

Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 0,80 m vorgesehen werden.

3. Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 LBO)

- a) Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm und die Summe der Dachfenster darf nur ein Fünftel der Dachfläche betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen.
- b) Dachaufbauten sind in Form von Gaupen und Giebelhäuschen zulässig, wenn ihre Länge einzeln max. 2,50 qm in der Ansichtsfläche oder zusammengekommen nicht mehr als die Hälfte 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 mindestens 2,50 m betragen.
- c) Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a) und b) aufgeführten Möglichkeit zulässig.
- d) Dacheinschnitte sind an den öffentlichen Straße zugewandten Gebäudeseiten nicht zugelassen.

4. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und 13 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belasteten 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.

5. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)

5.1 Werbeanlagen und Automaten im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

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.

5.2 Werbeanlagen in Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE und GEE)

Werbeanlagen sind an straßenseitigen Gebäudefronten bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses und freistehend im Zu- und Abfahrtsbereich der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,20 m und einer Länge von 6,00 m zulässig.

6. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 10 Abs. 1 LBO)

Textteil zur Bebauungsplanänderung und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Eberhard-/Talstraße“, Stadtbezirk Schwenningen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Arbeits- und Lagerflächen zu begrünen und zu unterhalten.

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 Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

4. Baugrundverhältnisse

In Teilbereichen der Baugebiete kann mit stark moorigem Untergrund gerechnet werden. Vor Planung und Bau konkreter Bauvorhaben sind bauwerkspezifische, geologische Untersuchungen vorzunehmen.

Villingen-Schwenningen, den 24.02.1988

gez. Kühn
Erster Bürgermeister