

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Reute - Süd, nördlicher Teil“

vom 11.06.1979

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 11.06.1980 den Bebauungsplan „Reute Süd, nördlicher Teil“ als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde.

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können nur Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO und diese nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

2. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Gebäude (Hausgruppen) an der Südost-Seite der Kornbindstraße folgende besondere Bauweise (b) festgesetzt.

- a) Die zweigeschossigen Gruppenhäuser müssen jeweils an zwei Hausseiten ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- b) Die eingeschossigen Gebäude können jeweils an zwei Hausseiten ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedigungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern in den folgenden Sätzen nichts anderes ausgesagt ist. Sicht- und Schutzwände aus Holz, Betonfiligransteinen oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Außengelände und jeweils max. 5,00 m Länge sind im Bereich der Hauptwohnseite der zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen von max. 5,00 m Länge zugelassen.

4. Garagen und Stellplätze

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und Gemeinschaftsgaragen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind, es sei denn, sie werden innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Unbebaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke

Die unbebaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrswege, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, bis auf Höhe der vorderen Gebäudeflucht als Rasenflächen (bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen) anzulegen. Ausnahmen hiervon bilden Zufahrten, Zugänge und Standorte für Abfallbehälter.

2. Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonsteinen, Mauersteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Erhaltung des bestehenden Siedlungsbildes sind die Außenseiten von An- und Erweiterungsbauten in dem gleichen Material zu halten wie die der Hauptgebäude.

Fertigaragen müssen mindestens einen Anstrich erhalten. Sie müssen ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach erhalten.

Für die Dachform und Dachneigung der übrigen Gebäude, einschließlich der An- und Erweiterungsbauten, sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Zur Erhaltung des Siedlungscharakters darf das Verhältnis der Baumassen von An- und Erweiterungsbauten zu den bestehenden Gebäuden höchstens 0,6 zu 1 betragen. Die Dachneigung der senkrecht zum vorhandenen Gebäude stehenden An- und Erweiterungsbauten muß mindestens 30° betragen und darf nicht steiler sein als die Dachneigung des bestehenden Gebäudes. Sofern es die bestehenden Geländeverhältnisse zulassen, kann der Erdgeschoßfußboden des Anbaus abgesenkt werden. In diesem Falle ist abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Schaffung eines zusätzlichen Vollgeschosses zulässig, wenn der First des Anbaus nicht höher als der First des bestehenden Gebäudes ist.

Die Gebäudehöhe der eingeschossigen Gebäude darf ab Erdgeschoß - Fußbodenhöhe bis Unterkante Traufe (Schnittpunkt zwischen Unterkante - Sparren und Außenwand) max. 3,20 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m, bei dreigeschossigen Gebäuden max. 8,80 m und bei viergeschossigen Gebäuden max. 14,00 m betragen.

4. Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Solarzellen

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

- b) Dachaufbauten sind in Form von Gaupen und Giebelhäuschen zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen 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 5 Ziegelreihen liegen.
- c) Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge beträgt, zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 5 Ziegelreihen liegen.
- d) Die Anbringung von Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig, wenn diese eine Größe von einem Zwölftel der Dachfläche nicht überschreiten. Es müssen zwischen Traufe und Zellenbeginn, zwischen First und Zellenbeginn wenigstens 5 Ziegelreihen liegen sowie der seitliche Abstand zum Giebel mindestens 2,50 m betragen.
- e) Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a) - d) aufgeführten Möglichkeit zulässig.

5. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton, Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton, Natursteinschichtmauerwerk oder Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht zulässig.

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind als Holzzäune in Form von Scheren- oder Derbstangenzäune oder Maschendrahtzäune mit Eisenpfosten mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle der Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

6. Antennen

Mehr als eine Antenne auf dem Gebäude ist unzulässig. Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern gilt diese Bestimmung für jeweils eine Treppeneinheit.

7. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sie bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig, sie dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von 1,80 m (Oberkante) über dem angrenzenden Außengelände oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigungen angebracht werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die in Punkt A 1 der Bauvorschriften ausnahmsweise zugelassenen Anlagen. Die Größe der Werbeanlagen ist hier auf max. 6 qm beschränkt.

Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, 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 Gesamtgröße der Automaten darf 0,80 qm nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.05.1971 (Gesetzblatt 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 sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.

2. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III b der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3. Planvorlagen

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

Villingen-Schwenningen, den 07. Juli 1980

Der Oberbürgermeister

gez.

Dr. Gebauer