

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Vorderer Bühl"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 22.05.1979

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 BBauG (Bundesbaugesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), § 111 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) vom 20.06.1972 (GBl. S. 351) und der BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1757) wie folgt ergänzt:

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### a) Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgelegt, daß die Wohngebäude, die von dem befahrbaren Wohnweg zwischen Wannestraße und Guntentalstraße aus erschlossen werden, nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

#### b) Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgelegt, daß die Wohngebäude entlang der Guntentalstraße im Teilbereich nordöstlich des Grundstücks Guntentalstraße 44 bis zum Grundstück Kindletalweg 1 nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

#### c) Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, daß die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 aufgeführten Anlagen nicht zulässig sind. Die unter Abs. 2 Nr. 1 aufgeführten Gewerbebetriebe sind nur soweit zulässig, als sie als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Versorgung des Friedhofs dienen. Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden für allgemein zulässig erklärt.

## **2. Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **3. Nebenanlagen** (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 sind nur insoweit zulässig, als sie der Eigenart des Gebietes entsprechen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Unbebaute Fläche der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Im Gewerbegebiet sind diese Flächen als Ausstellungsflächen zulässig. In den Vorgärten dürfen Boxen und Schutzwände für Abfallbehälter erstellt werden, wenn sie mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt sind.

### **2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Garagen sind in ihrer Außengestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Werden Garagen nicht in das Hauptgebäude integriert, sind sie mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis max. 3° Neigung) zu versehen. Für die Dachform und –neigung der übrigen Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Zur Erhaltung des Charakters des Baugebietes sind einhöftige Dächer nicht zugelassen.

### **3. Einfriedigungen**

Sofern Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie gegen Nachbargrundstücke errichtet werden, sind sie nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Diese Einfriedigungen sind in der Form von Scheren- und Derbstangenzäunen oder Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht zu errichten.

## **C. HINWEISE**

### **1. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die genaue Höhenlage der Erdgeschoßfußboden wird vom Planungsamt gemeinsam mit dem Baurechtsamt vor Erteilung der Genehmigung bestimmt. Die Höhe liegt in der Regel ca. 40 cm über OK Randstein, wenn tiefbautechnische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen. Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden.

### **2. Werbeanlagen**

Im Bereich des Reinen und des Allgemeinen Wohngebietes sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

**3. Denkmalschutz**

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (Gesetzblatt S. 208) sind 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 – unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

**4. Wasserschutzgebiet**

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

**5. Baugrundverhältnisse**

Der Untergrund des Baugebiets besteht im wesentlichen aus Gipskeuper, der in Teilbereichen von Gehängeschutt überlagert ist. In unregelmäßigen Tiefen sind Lager oder Schnüre von Gips anzutreffen, bei deren Auswaschung sich Hohlräume gebildet haben. Diese geologische Erscheinung kann zu einer Beeinträchtigung von Baumaßnahmen führen.

**6. Planvorlagen**

Zur Beurteilung, wie sich bauliche Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sind. Im Bedarfsfall sind die Nachbargebäude zur besseren Beurteilung mit darzustellen.

Villingen-Schwenningen, den 28.11.1979

gez. Dr. Lindner  
Bürgermeister