

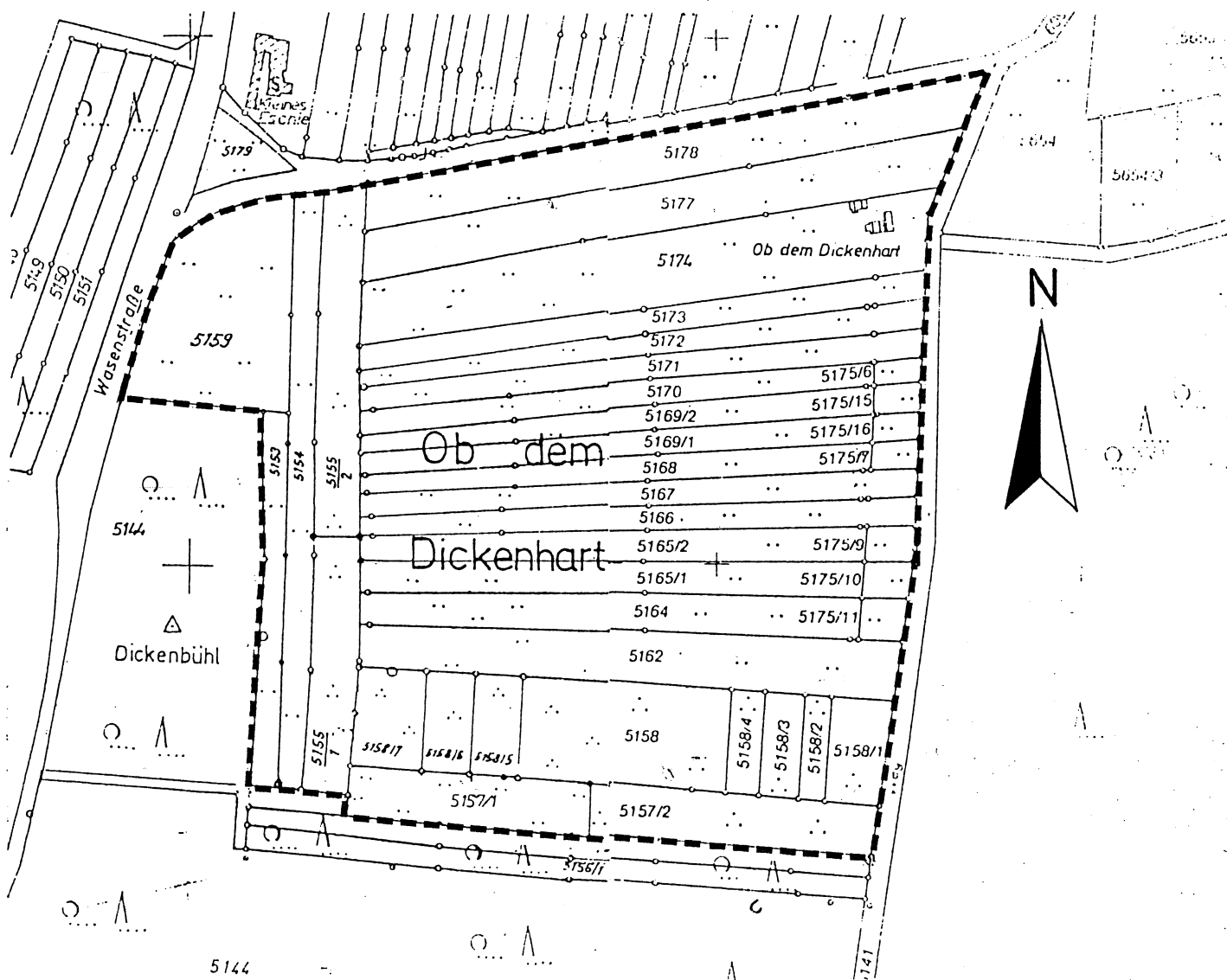
STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"KLEINES ÖSCHLE"

im Stadtbezirk Schweningen

1. GELTUNGSBEREICH



Lageplan im Maßstab 1 : 2500

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kleines Öschle" liegt im Südwesten des Stadtbezirks Schweningen, südlich der verlängerten Rietenstraße zwischen der Wasenstraße und dem Weg, der durch das Flst. Nr. 5141 gebildet wird. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Spittelbühlwald (Flst. Nr. 5144) begrenzt. Im einzelnen umfaßt der Bebauungsplan die Flst. Nr.:

5153, 5154, 5155/1, 5155/2, 5157/1, 5157/2, 5158, 5158/1, 5158/2, 5158/3, 5158/4, 5158/5, 5158/6, 5158/7, 5159, 5162, 5164, 5165/1, 5165/2, 5166, 5167, 5168, 5169/1, 5169/2, 5170, 5171, 5172, 5173, 5174, 5175/6, 5175/7, 5175/9, 5175/10, 5175/11, 5175/15, 5175/16, 5177, 5178.

2. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

2.1 Art der Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 9
und 22 BauGB i.V.m.
§§ 10 Abs. 1 und 14
Abs. 1 BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Nutzung "Sondergebiet - Gartenhausgebiet" festgesetzt. Zulässig sind nur Gartenhäuser, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften sowie auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind. Sie dürfen jedoch nicht als Wohnstätte oder Übernachtungsmöglichkeit dienen und keine Feuerstätte haben. Einrichtungen und Anlagen, die eine Versorgung mit Strom sowie Entwässerungsanlagen voraussetzen, sind unzulässig. Wohnwagen, Campingbusse u. ä. dürfen nicht abgestellt und auch nicht anstelle von Gartenhäusern benutzt werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung einer Fläche für Gemeinschaftsanlagen, z. B. für ein Vereinsheim mit zugehörigen Nebenanlagen, für einen Kinderspielplatz oder ähnliche kleingartenbezogene Freizeitanlagen zulässig.

2.2 Maß der Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Je Gartenparzelle ist nur

- 1 Gartenhaus mit einem höchstzulässigen Volumen von 25 m³ und
- 1 Gewächshaus mit einem höchstzulässigen Volumen von 10 m³ zulässig.

Der Raum unterhalb von Dachüberständen von mehr als 30 cm und sonstigen Überdachungen wird angerechnet.

Die Größe der Gartenparzelle soll 300 m² nicht unterschreiten.

2.3 Nebenanlagen

§ 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf Gartenparzellen mit Ausnahme von Einfriedigungen und Gewächshäusern unzulässig.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen, Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Die Stellung der baulichen Anlagen muß parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze erfolgen.

Alle baulichen Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 2,00 m von den Grundstücksgrenzen einhalten. Auf Flurstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes geringere Breiten als 7,50 m aufweisen, kann der Mindestabstand ausnahmsweise auf 1,50 m verringert werden. Bei geringeren Breiten als 6,50 m kann der Mindestabstand auf 1,00 m verringert werden. Gartenhäuser untereinander müssen jedoch in jedem Fall einen Mindestabstand von 4,0 m wahren. Darüber hinaus kann der Standort frei gewählt werden.

Aufgrund des festgelegten Mindestabstandes der baulichen Anlagen von 2,00 m/1,50 m (ausnahmsweise) zu den Grundstücksgrenzen ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.

2.5 Nichtüberbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m.
Nr. 20 und 25 a) und b)
BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der landschaftliche Charakter des Gebietes erhalten bleiben. Daher sind sie von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Insbesondere sind bestehende Obsthochstämme zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Landschaftsfremde Gehölze, insbesondere nicht einheimische sowie standortfremde Laubgehölze dürfen nicht gepflanzt werden; die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzung bleibt unberührt.

2.6 Erschließung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich i. S. des § 4 LBO erfolgt, soweit sie nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, durch Übernahme von Baukosten gemäß § 70 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Im Rahmen dieser öffentlich-rechtlichen Erklärungen werden die jeweils erforderlichen Gehrechte sowie Fahrrechte ausschließlich im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Grundstücke abgesichert.

- Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nur in einer Tiefe von 6 m entlang öffentlich befahrbarer Straßen zulässig.

2.7 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Bereich von Stellplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen, die an Stellplätze grenzen, sind in einer Tiefe von mindestens 1 m mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen; Flächen, die zwischen 2 Stellplatzeinheiten liegen, müssen mindestens 2 m breit sein und mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBYAUORDNUNG (LBO)

3.1 Dachform

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung soll zwischen 20° und 30° liegen.

3.2 Baumaterialien

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- Gartenhäuser, Vereinsheim

Die Umfassungswände der Gartenhäuser sind aus Holz oder braunen bzw. rotbraunen Ziegeln herzustellen. Glasbausteine, Metall- oder Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Als Dachabdeckung sind Tonziegel, Holzschindeln oder Dachpappe zulässig. Die giebelseitigen Dachüberstände sind aus Tonziegeln oder aus Holz herzustellen bzw. zu verkleiden.

- Gewächshäuser

Mit Ausnahme der Rahmen sind Gewächshäuser ausschließlich aus Glas zulässig. Der Rahmen kann aus Metall oder Holz beschaffen sein.

- Böschungs- und Sockelmauern

Böschungs- und Sockelmauern sind aus Natursteinen herzustellen.

3.3 Farben

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für einen eventuellen Außenanstrich sind nur gedeckte Farbtöne zulässig, z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä., die in der Umgebung wenig hervortreten.

3.4 Einfriedigungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, sofern die einzuzäunende Parzellengrenze nicht direkt an den Wald grenzt. Sie sind aus solchen Materialien herzustellen, die eine optische Transparenz zulassen (z. B. Drahtzaun). Eine Eingrünung (lebender Zaun) ist erforderlich. Sichtblenden (Strohmatte u. ä.) sind unzulässig.

3.5 Abfallbehälter

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Abfallbehälter dürfen auf Gartenparzellen nicht aufgestellt werden.

3.6 Erschließung

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

1. Die Stellplätze dürfen auf den hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen in Einheiten bis zu 5 Stück angelegt werden.
2. Eine Befestigung der Wegeoberflächen und der Stellplätze ist nicht erforderlich. Sollte eine Befestigung erfolgen, muß eine wassergebundene Decke gewählt werden.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Wasserrecht

1. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III b (geplant III) der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
2. Das Versickernlassen von Abwasser ist ein Vergehen der umweltgefährdenden Abfallbeseitigung; es ist nach § 326 StBG strafbewehrt.
3. Die Brunnen, die im Gebiet bestehen oder erstellt werden sollen, sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.2 Waldabstand

Unberührt bleibt der in § 4 (3) LBO geregelte Waldabstand von 30 m für Gartenhäuser.

4.3 Versorgungsleitungen

Innerhalb der Schutzstreifen für Versorgungsleitungen ist die Errichtung baulicher Anlagen, die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern sowie die Veränderung des bestehenden Geländes nicht zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art über und unter der Erde sind zu unterlassen.

4.4 Natur und Umweltschutz

Zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Luft ist gem. § 17 NatschG und § 6 Pflanzenschutzgesetz i. d. R. die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln zur Bekämpfung von Schadorganismen und Pflanzenkrankheiten oder zur Beeinflussung des Entwicklungsablaufs von Pflanzen außerhalb von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken nicht zulässig.

4.5 Archäologische Denkmalpflege

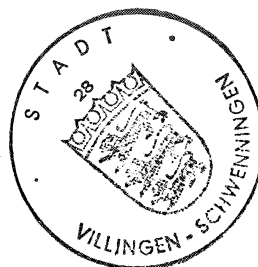
Das Landesdenkmalamt ist bei kulturhistorischen Bodenfunden gem. § 20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen.

Villingen-Schwenningen, den 03.05.1989

Bürgermeisteramt
In Vertretung



Kühn
Erster Bürgermeister



Anlage zum Bebauungsplan

Kleines Öschle

P F L A N Z L I S T E

Die angegebenen Bäume und Sträucher sind heimisch und standortgerecht:

Bäume I. Ordnung - über 25 m hoch

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Linde	-	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung - bis 25 m hoch

Feldahorn	-	Acer campestre
Sandbirke	-	Betula verrucosa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Sal-Weide	-	Salix caprea
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Sträucher

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus