

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sauerwasen - West II“

vom 10.06.1981

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 11.11.1981 den Bebauungsplan „Sauerwasen-West II“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde.

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- b) Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden nördlich der Wasenstraße von dem Flst.Nr. 7738/1 bis Flst.Nr. 7701, östlich des Hölzlewegs von der Flst.Nr. 7737/1 bis Flst.Nr. 7689/1 südwestlich und nordwestlich der Spießhornstraße, südwestlich und nordöstlich der Kniebisstraße nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
- c) Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Wohngebäude an der Kniebisstraße Flst.Nr. 7600/1 nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
- d) Besondere Bauweise (b) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig Hausgruppen über 50 m Länge.

2. Garagen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, Wäschetrockenanlagen und Sichtschutzwände nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche zulässig. Zu den Sichtschutzwänden rechnen auch Pergolen. Sichtschutzwände sind aus Holz, Betonfiligransteinen oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 1,80 m Höhe, an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, über dem fertigen Außengelände und jeweils max. 3,50 m Länge zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

2. Abfallbehälter

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

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß - Fußbodenhöhe (EFH) darf bei den Wohngebäuden max. 0,40 m über der Höhe der Hinterkante des jeweiligen Gehweges liegen.

4. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe der 1-geschossigen Gebäude darf ab Erdgeschoß - Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante - Traufe (Unterkante - Traufe = Schnittpunkt Außenwand - Unterkante - Sparren) max. 3,40 m betragen.

Bei 2-geschossigen Gebäuden darf die Gebäudehöhe ab Erdgeschoß - Fußbodenhöhe bis Unterkante - Traufe max. 6,15 m betragen.

5. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton oder Natursteinmauerwerk oder als Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

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

6. 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 zwei Drittel 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 mind. 1,50 m beträgt.
- c) Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge beträgt, zwischen unterem Dacheinschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegelreihen liegen. Der seitliche Abstand zum Giebel mind. 1,50 m beträgt.
- 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 mind. 2,50 m betragen.
- e) Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a) - d) aufgeführten Möglichkeiten zulässig.

7. Antennen

Mehr als 1 Antenne auf dem Gebäude ist unzulässig.
Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern gilt diese Bestimmung für jeweils eine Treppeneinheit.

8. Werbeanlagen und Automaten

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 maximal 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.

9. Leitungsrechte

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastenden 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.

10. 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. Garagen sind in ihrer Außengestaltung ebenfalls den Hauptgebäuden anzupassen. Fertigaragen müssen mindestens einen Anstrich erhalten. Als Dächer werden bei Garagen nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Satteldächer zugelassen. Ausnahmsweise sind Pultdächer an der Nachbargrenze zulässig, wenn der Nachbar zustimmt. Für die Dachform und Dachneigung der übrigen Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Abweichend hiervon sind einhüftige Dächer zulässig, wenn die Summe der beiden Traufwinkel zwischen 80° und 90° liegt.

Zur Erhaltung des Siedlungscharakters darf das Verhältnis der Baumassen von An- und Erweiterungsbau und dem bestehenden Gebäude 0,8 : 1 nicht überschreiten. Die Dachneigung der senkrecht zum vorhandenen Gebäude stehenden An- und Erweiterungsbauten muß mindestens 30° betragen und darf nicht größer sein, als die Dachneigung des bestehenden Gebäudes. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, kann der Erdgeschoßfußboden des Anbaus abgesenkt werden. Sofern die Geländeverhältnisse es zulassen, kann bei den An- und Erweiterungsbauten ein weiteres Vollgeschoß als Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und der First des Anbaus nicht höher ist als der First des bestehenden Gebäudes.

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBl. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wirtschaftlichen, 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 Gelände- verlauf ersichtlich sein.

3. Wasserschutzgebiet

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

Villingen-Schwenningen, den 11. November 1981

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Kühn
Erster Bürgermeister