

Bebauungsplanvorschriften

zum Bebauungsplan

„Hölzle“

vom 10.01.1981

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 24.06.1981 den Bebauungsplan „Hölzle“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde. Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich wie folgt ergänzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können nur Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BAuNVO und diese nur auf den in den Planzeichnungen gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.
- b) In der Sonderbaufläche (SO) sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen und Schlafen dienen, unzulässig. Diese nur auf den in den Planzeichnung gekennzeichneten Flächen.
- c) Im Gewerbegebiet (GE) können gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe, und dies nur auf den in den Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- d) Im Gewerbegebiet (GB) werden die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für allgemein zulässig erklärt.
- e) Für die Dauerkleingärtner werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für Gartenlauben eine max. 12,0 qm überbaubare Grundfläche und für überdachten Freisitz max. 4,0 qm überbaubare Grundfläche auf einer mind. 300 qm großen Grundstücksfläche zugelassen

f) Abweichende Bauweise:

Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Baukörper auch über 50 m Länge zulässig sind.

2. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO

sind mit Ausnahmen von Einfriedigungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Garagen- und Stellplätze

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG in Verbindungen mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abfallbehälter

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

2. Antennen

Mehr als 1 Antenne auf dem Gebäude ist unzulässig.

3. Leitungsrecht

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzeln Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter dem Leitungsrecht der zu belastenden Flächen errichtet werden.

4. Gartenlauben

Die Gartenlauben dürfen nur zur Unterbringung von Gärtnerbedarf und zur Lagerung von Ernterzeugnissen, nicht aber zum dauernden oder zeitweiligen Wohnen verwendet werden.

Die Anlage einer Feuerstätte ist daher verboten und hat den Widerruf der Genehmigung zur Folge.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Lauf- Wechsel- oder Blinklicht im Gewerbegebiet (GE) sind unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. OG zulässig.

6. Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzflächen dienen zur Abschirmung auf dem Areal des Freizeitzentrums gegenüber den Baugrundstücken.

Die Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, sie haben eine Mindestbreite von 3,0 m.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.05.1971 (GBl. S.209) sind evtl. 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 Beauftragung des Amtes ist zu ermöglichen.

2. Planvorlagen

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

3. Wasserschutzgebiet

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

4. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 BBauG Abs.5)

Im gesamten Baugebiet sind wegen des schlechten Untergrundes besondere Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Näheres siehe Begründung zum Bebauungsplan.

4. Vorgeschlagene Pflanzen für das Pflanzgebot

a) Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus batulus*)
Stieleiche (*Quercus pendunculata*)
Europäische Lärche (*Larix decidua*)
Kiefer (*Pinus silvestris*)

b) Sträucher:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselstrauch (*Corylus avellana*)
Alpenjohannisbeere (*Pibas alpinum*)
Purpurweide (*Salix pursurea*)
Fiederspiere (*Sobaria sorbifolia*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Apfelrose (*Rosa rugosa*)

Genehmigt:

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 10.09.1981

gez.: Kroll