

Textteil

zum Bebauungsplan "Villinger Tal" (O II/79) vom 14.04.1978

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) Sondergebiet:

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet wird gem. § 11 BauNVO als Hochschulgebiet festgesetzt.

b) Mischgebiet:

Auf der Grundlage des § 1, Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen die in § 6, Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen hierfür bilden kleinere Nebenanlagen für Sport und Spiel innerhalb der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Fläche im Bereich "Sondergebiet" zwischen der südlichen Baugrenze und der Sturmbühlstraße.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzung

1. Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

a) Die nicht überbaubare Fläche zwischen der südlichen Baugrenze "Sondergebiet" und der Sturmbühlstraße ist dem städtebaulich wichtigen Grünzug im Villinger Tal anzupassen und landwirtschaftlgärtnerisch zu gestalten.

b) Sport- und Freizeitanlagen können in dieser Grünfläche angelegt werden, wenn sie das Gesamtbild des durchgehenden Grünzugs nicht beeinträchtigen.

2. Einfriedungen

Mit Ausnahme des Sondergebiets sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Im Bereich des Kleingartengeländes müssen sie sich nach Material und Gestaltung dem Charakter des Grünzugs anpassen. Im Bereich des "Sondergebiets", jedoch nur im überbaubaren Teil, sind Einfriedungen bis zu max.

2,20 m Höhe zulässig. Sie sollen hier nach Möglichkeit so eingegrünt werden, dass sie nicht allzu scharf das "Sondergebiet" von der Nachbarbebauung abgrenzen. Gegen den Grünzug im Süden soll sich die Einfriedigung so einpassen, dass das Erscheinungsbild des letzteren nicht beeinträchtigt wird.

3. Zu schützender Baumbestand

Der Standort der im Bereich des Bebauungsplans zu erhaltenden Bäume ist im Bebauungsplan dargestellt.

C Hinweise

1. Dauerkleingärten

Aus der privaten Grünfläche für Dauerkleingärten sind nur Geschirrhütten und Gartenhäuser gem. Kleinbautenerlass vom 28. Juli 1971 (GABl. S. 857) geändert durch Erlass vom 29. Januar 1973 (GABl. S. 252) zulässig.

2. Denkmalschutz

Auf Grund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.05.1971 (GBl. S. 209) wird festgelegt, dass 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 unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amt ist zu ermöglichen.

3. Wasserschutzgebiet

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

4. Planvorlage

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.