

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan „Waldweg“

vom 15.12.1979

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 23.04.80 den Bebauungsplan „Waldweg“ als Satzung beschlossen.

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO und im Allgemeinen Wohngebiet außer der 3- bis 5geschossigen Gebäude nördlich der Röntgenstraße gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

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

Sind mit Ausnahme von Einfriedigungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern in den folgenden Sätzen nichts anderes ausgesagt ist. Sicht- und Schutzwände aus Holz, Beton, Filigransteinen oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 2,0 m Höhe über dem fertigen Außengelände und jeweils max. 5,0 m Länge sind im Bereich der Hauptwohnseite der 1- und 2geschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Garten-Wohnbereiche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch unter Wahrung der vorgeschriebenen Grenzabstände. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen von max. 5,0 m Länge zugelassen. Für Hausgruppen müssen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden. Im Bereich der Doppelhäuser sind Sichtschutzwände u. Pergolen auch auf der Doppelhausgrenze zulässig.

3. Garagen- und Stellplätze

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung ab 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 oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der 1- und 2geschossigen Gebäude darf in Gebäudemitte max. 0,40 m über der Höhe der Hinterkante des jeweiligen Gehwegs, bei den 3- bis 5geschossigen Gebäuden max. 1,15 m, liegen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen, Garagen in Gruppen (GGa) sind als Einheit zu gestalten und gleichzeitig auszuführen.

Die Tiefgarage auf dem Grundstück der Mehrgeschoßbauten ist mindestens 0,40 m hoch mit Erdreich zu überdecken und einzugrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

5. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe der 1geschossigen Gebäude darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Unterkante-Traufe (Unterkante – Traufe = Schnittpunkt Außenwand – Unterkante Sparren.) max. 3,40 m betragen. Bei 2geschossigen Gebäuden darf die Gebäudehöhe ab Erdgeschoß – Fußbodenhöhe bis Unterkante – Traufe max. 6,15 m betragen.

6. Dachgestaltung, Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Solarzellen

a) Dachgestaltung

Anstelle der Satteldächer mit 22 bis 28° Neigung sind auch Walmdächer mit gleicher Neigung zugelassen; die Satteldächer der Reihenhäuser mit 28 – 32° Neigung können auch einhüftig ausgeführt werden, wobei der halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe max. 0,40 m betragen darf.

Bei Reihenhausergruppen sind nur gleiche Dachneigungen und gleiche Firstrichtungen zulässig.

Kleinere pult- oder shedförmige Aufbauten auf Flachdächern sind nur bis max. 10 % der gesamten Dachfläche zugelassen.

b) Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Solarzellen

Dachfenster dürfen einzeln max. 2,0 qm und in der Summe der Dachfenster nur 1/15 der Dachfläche betragen. Dachaufbauten sind in Form von Gaupen und Giebelhäuschen nur bei Sattel- und Walmdächer zulässig, wenn ihre Länge, einzeln oder zusammengenommen, nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,0 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 5 Ziegelreihen liegen.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge beträgt, zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 5 Ziegelreihen liegen.

Auf Dachflächen ist das Anbringen von Solarzellen zulässig, wenn deren Fläche die Größe von 1/6 der Dachfläche nicht überschreitet. Es müssen zwischen Traufe und Zellenbeginn, zwischen First und Zellenbeginn wenigstens 5 Ziegelreihen liegen sowie der seitliche Abstand zum Giebel mindestens 2,50 m betragen.

7. Antennen

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

8. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton oder Natursteinmauerwerk mit daraufstehenden Holz- oder Maschendrahtzäunen bis max. 0,50 m Höhe oder als Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht zulässig. Vom Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gehweg im gleichen Material zugelassen.

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind als Holzzäune in Form von Scheren- oder Derbstangenzäune und 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.

Im Bereich der 3- bis 5geschossigen Bebauung sind hiervon abweichend keine Einfriedigungen zulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Sie dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) über dem angrenzenden Außengelände oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigungen angebracht werden.

Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen nur auf eigens dafür konstruierten Gestellen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche der Automaten darf 0,8 m² nicht überschreiten.

10. Leitungsrechte

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

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 wissenschaftlichen, 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 die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, soll aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein. Bei den 3- bis 5geschossigen Gebäuden soll aus den Erdgeschoßgrundrisszeichnungen oder einem gesonderten Außenanlageplan im Maßstab 1 : 200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, insbesondere der Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte, Kinderspielplätze und ähnlichen Einrichtungen hervorgehen.

3. Baugrundverhältnisse

Im Untergrund des Baugebiets stehen Dolomitbänke und Kalksteinschichten an, die in der Regel von einer geringmächtigen Decke aus verwitterungs- oder löslehmverhüllt sind. Möglicherweise können bei einzelnen Baugrundstücken Karsterscheinungen – ähnliche Erdfälle – angetroffen werden. Solche geologischen Phänomene führen nur in Ausnahmefällen zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung von Baumaßnahmen und können im Allgemeinen aufgrund der Befunde in der geöffneten Baugrube mit relativ geringem bautechnischem Mehraufwand gelöst werden. Zur Abwendung von Ersatzansprüchen künftiger Bauinteressenten wird auf diese Möglichkeit baugrundbedingter Risiken hingewiesen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäude einer zusammenhängenden Hausgruppe sollen in Material und Farbe aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere ist bei Reihen- oder Hochhäusern einheitliche Ausbildung der Gesimse in Material und Form anzustreben. In einer Gruppe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hochhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

Villingen-Schwenningen, den 23. April 1980

Der Oberbürgermeister

gez.

Gebauer