

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan "Hinterer Warenberg II" Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Villingen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

Für das auf den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO zulässig. Dort können ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden. Die Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO wird auf die Haltung von Kaninchen und Hühnern bis zu einer Höchstzahl von je 10 Stück beschränkt.

Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind dort nicht zulässig.

Im übrigen Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen ist, sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Nutzungsbeschränkungen:

1.2.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.

1.2.2 Nutzungsbeschränkung (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 sind in den Wohngebäuden auf den Grundstücken Arbeits-Nr. 1 - 24 nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 8,00 qm Grundfläche, Einfriedigungen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Böschungsmauern.

Auf die Bestimmungen Ziff. 1.1 und 2.5 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Sparrenüberstand

Die Dächer der Wohngebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 33° auszuführen.

Die Dächer der Wohngebäude auf den Grundstücken Arbeits-Nr. 1 – 24 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 35° zu errichten. Es ist ein Sparrenüberstand von 0,50 m auszuführen, der waagrecht zu verschalen ist.

Die Firstrichtung ist im Plan eingetragen.

2.2 Gebäudehöhe, Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf an der Bergseite von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis Unterkante Sparren senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen nicht mehr als 3,30 m, von der Oberkante Untergeschoß-Fußboden an der Hangseite nicht mehr als 6,10 m betragen.

2.3 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachgaupen

In Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung auf den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 können für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nur Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen. Dort sind Dachgaupen nicht zulässig.

Auf den Grundstücken Arb. Nr. 1 – Arb. Nr. 24 (verlängerter Hornisgrindeweg) sind bei Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung nur Dachgaupen zulässig. Die Summe der Länge der Dachgaupen ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Höhe der Vorderfront der Dachgaupen darf nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen bis UK Rinne betragen.

2.4 Garagen

Garagen können mit Flachdach oder Satteldach, bei den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 mit einer Dachneigung von 27° bis 33°, bei den Grundstücken Arbeits-Nr. 1 – 24 mit einer Dachneigung von 27° - 35° ausgebildet werden. Letztere Dachform gilt nicht für Garagen im Grenzabstand.

Bei den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 darf die Traufhöhe der Garagen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Traufe das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.

Bei den Grundstücken Arb. Nr. 1 – Arb. Nr. 24 (verlängerter Hornisgrindeweg) darf die mittlere Höhe der Garagen 3,00 m nicht übersteigen.

Die Außenwände der Garagen dürfen nicht aus gewelltem Material erstellt werden.

2.5 Sichtschutzwände

sind in Form von Pergolen oder in verputztem bzw. geschlammtem Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.6 Böschungsmauern

sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

2.7 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der der Bergseite zugewandten Erdgeschosse aller geplanten Wohngebäude sind im Bebauungsplan auf NN bezogen angegeben und einzuhalten.

2.8 Einfriedigungen und Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen sind nur in Form von Holz- und Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Drahtzäunen muß mit der Erstellung des Drahtzaunes eine Hinterbepflanzung (lebende Hecke) angelegt werden.

An der West- und Südwestseite der Grundstücke Arb. –Nr. 14,15, 16 und 17 sowie an der Nordostseite der Grundstücke Arb.-Nr. 11,12 und 13 sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan die Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie 1,00 m in diese Grundstücke zurückversetzt zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen dürfen keine Einfriedigungstüren oder –tore oder –ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind Einfriedigungen oder lebende Hecken nicht zulässig.

Alle Grundstücke sind schon vor der endgültigen Herstellung der Gehwege zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit Randbefestigungen, z.B. Rasenkantensteinen, zu versehen.

3. Hinweise

3.1 Unbebaute Flächen

innerhalb bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

3.3 Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen.

Müllboxen sind an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) Abfallbehälter zulässig sind.

Haben Mülltonnen außerhalb der Gebäude einen festen Standort, so muß dieser mindestens an 3 Seiten mit Sträuchern dicht bepflanzt werden.

3.4 Untergrund im Planungsgebiet

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht in voraussichtlich größerer Mächtigkeit aus überwiegend tonig-schluffigen Residualbildungen (Gipsauslaugungsrückstände) des mittleren Muschelkalks, der hier in tektonischer Tieflage neben jüngeren Schichten ansteht. Wegen der Hanglage des Planungsgebiets werden Ringdrainagen in jedem Falle empfohlen. Wo beim Ausheben der Baugruben Grundwasser angetroffen wird, ist dessen Sulfatgehalt im Hinblick auf eine mögliche Betonaggressivität zu prüfen.

3.5 Befestigungen der Grundstücke

Wasserundurchlässige Befestigungsarten auf den Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren und im übrigen zu vermeiden.

3.6 Denkmalschutz

Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.

Villingen-Schwenningen, den 26.07.1984

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Kühn

Theo Kühn
Erster Bürgermeister