

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan Villingen-Südstadt Teilbereich Herd-, Weiher-, Bleichestraße

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 Zulässige bauliche Nutzung, Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO).

In den mit WA bzw. WA³ bezeichneten Gebieten sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1 – 6 BauNVO nicht zulässig.

In den mit WA¹ bezeichneten Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

In den mit WA² bezeichneten Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gebieten mit besonderer Bauweise wird eine von § 22 Abs. 2 BauNVO insofern abweichende Bauweise festgesetzt, als eine Beschränkung hinsichtlich einer max. zulässigen Gebäudelänge nicht besteht.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In den mit WA gekennzeichneten Wohngebieten südlich der Weiherstraße können die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auf max. 1/5 der Gebäudelänge durch Gebäudeteile von bis zu 5,0 m Breite und 2,5 m Tiefe überschritten werden.

1.4 Garagen

In den mit WA bezeichneten Gebieten können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

2.1 Dachform

In den mit WA³ bezeichneten Gebieten sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind in den mit WA³ bezeichneten Gebieten Dacheinschnitte (Negativgauben) und/oder Dachgauben zugelassen. Die Summe der Dacheinschnitte (Negativgauben) und/oder Dachgauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Soweit im Bebauungsplan in den Baukörpern, Arbeitsnummern 1 bis 7, Haubendächer für das 4., 5. oder 6. Geschöß beziehungsweise für das 5. und 6. Geschöß ausgewiesen sind, sind diese nur entsprechend der in der Zeichenerklärung angegebenen Dachform, Dachhöhe und seitlicher Dachneigung auszuführen und dürfen nur innerhalb der in den Baukörpern angegebenen Begrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen errichtet werden. Das Haubendach (Dachhaut) muß mit der U.K. der Decke des darunterliegenden Geschosses beginnen.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Für die Gebäude südlich der Weiherstraße, nördlich des Warenbachs ist die Höhenlage des Gebäudesockels (OK Erdgeschoß-Fußboden) mit maximal 1,50 m über angrenzendem Straßenniveau der Weiherstraße gemessen in Gebäudemitte über OK Randstein festgesetzt. Die Sockel sind so anzuböschchen, daß ein nach § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO anrechenbares Vollgeschoß nicht entsteht.

2.3 Tiefgaragen

Die Tiefgaragen dürfen bis zur Sockelhöhe der angrenzenden Gebäude über die bestehende Geländeoberfläche herausragen. Das Gelände ist bis zur Oberkante der Garagenüberdeckung aufzufüllen und mit flachgeneigten Böschungen (maximal 1 : 3) dem bestehenden Gelände anzupassen, ausgenommen die Zufahrtsbreite.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und als Grünflächen anzulegen. Schutzdächer über den Abfahrtsrampen zu den Tiefgaragen sind zugelassen.

3. Hinweise

3.1 Emporengeschosse im 6. Geschöß

Das sechste Geschöß ist nur als Emporengeschosß auszubauen, darf keine selbständigen Wohnungen aufnehmen und muß mit der darunterliegenden Wohnung durch einen Luftraum, der mindestens 1/3 der darunterliegenden Räume des fünften Geschosses überdeckt, verbunden sein.

3.2 Unbebaute Flächen

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

3.3 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen nur in Abstimmung mit den Erschließungsträgern mit Bäumen, Sträuchern etc. bepflanzt bzw. mit Einfriedigungen überbaut werden.

3.4 Stellung von Müllboxen oder Behältern 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 von Gebäuden einen festen Standort, so muß dieser mindestens an 3 Seiten mit Sichtschutzwänden umgeben und/oder mit Sträuchern bepflanzt werden.

3.5 Geologischer Zustand des Planungsgebiets

In der Mulde des Warenbachtals sind über pleistozänen Kiesen und Geröllen feinkörnige Schluffe und Tone, zum Teil auch Torfschichten, abgelagert, die infolge des geringen Vorflutgefälles und der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds wassergesättigt und dementsprechend setzungsempfindlich sind. Es besteht daher die Möglichkeit, daß bei einzelnen Bauprojekten, besonders im südlichen Teil des hier behandelten Baugebiets, solche setzungsempfindlichen Bodenhorizonte im Gründungsniveau angetroffen werden und dann besondere zusätzliche Maßnahmen zur Erzielung einer stand-sicheren Bauwerksgründung erforderlich sind.

In fraglichen Fällen und bei hohen spezifischen Bauwerkslasten sind durch Baugrunduntersuchungen und Gründungsgutachten die erforderlichen Maßnahmen zur stand-sicheren Gebäudebegründung vor Baubeginn festzulegen, damit Gebäudeschäden infolge ungleichmäßiger und bauwerksschädlicher Setzungen mit Sicherheit ausgeschaltet bleiben.

3.6 Gewässerausbau

Jegliche Veränderung am Warenbach setzt die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens voraus.

Villingen-Schwenningen, den 28.04.1982

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Kühn

Theo Kühn
Erster Bürgermeister