

Textliche Festsetzungen
zur Bebauungsplanänderung
„HAMMERHALDE;
Teilbereich: östlich der Wilstorfstraße“
Stadtbezirk Villingen
vom 01.04.1992

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 05.05.1992 die Bebauungsplanänderung „Hammerhalde; Teilbereich: östlich der Wilstorfstraße“ im Stadtbezirk Villingen als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung sind festgelegt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

**1.1 Einschränkung Reines Wohngebiet
(gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einschränkung Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Sichtschutzwänden, Pergolen, schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Abfallbehälter, Einfriedigungen, Böschungsmauern und Schutzwände für Abfallbehälter nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Einschränkung Nebenanlagen (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen und Stützmauern sind nur außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und einen Mindestabstand von 3,00 m von den Grundstücksgrenzen und den Straßenbegrenzungslinien einhalten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Traufhöhe (gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe - gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren und gemessen in der Gebäudemitte - darf folgendes Maß nicht überschreiten:

Bei einem Vollgeschoß: 3,30 m

2.2 Höhe baulicher Anlage (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlage der einzelnen Wohngebäude wird bestimmt durch die im Bebauungsplan für diese angegebene und auf NN bezogene Höhe Oberkante Erdgeschoß Fußboden.

3. STELLUNG DER GEBÄUDE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan hierfür entsprechend festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich und werden entsprechend gestaltet und ausgestattet (Beläge, Verkehrsführung, Bepflanzung usw.).

5. VORGÄRTEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 73 Abs. 1 LBO)

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, müssen in ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von 1,50 m, von der Straßenbegrenzungslinie dieser Verkehrsflächen gemessen, in ihren Geländebeziehungen und ihrem Geländeniveau die Höhenlage dieser Verkehrsflächen zuzüglich Randsteinhöhe übernehmen und entsprechend verändert werden.

6. BÖSCHUNGEN/BÖSCHUNGS-/STÜTZMAUERN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen, Böschungs- und Stützmauern, Sichtschutzwände dürfen innerhalb der in Ziff. 5 dieser Bebauungsvorschriften aufgeführten privaten Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

Soweit in Ziff. 5 dieser Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, der zeichnerische Teil des Bebauungsplans keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m, Tiefe 0,40 m) für die einzelnen Straßen ein.

Stützmauern sind grundsätzlich zu begrünen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHFORM, DACKDECKUNG FÜR GEBÄUDE (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dächer sind als gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Ausnahmsweise können Walmdächer, die an allen Seiten die gleiche Dachneigung erhalten, zugelassen werden.
- 1.2 Die Dachdeckung ist in naturroter oder brauner Ziegeldeckung bzw. sind in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen.

2. DACHGAUPEN, DACHEINSCHNITTE, SONNENKOLLEKTOREN (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Dachgaupen sind nur als Einzelgaupen zulässig; der Abstand zwischen den Gaupen (gemessen am fertigen Bauteil) muß mindestens 1,00 m betragen. Die Summe der Gaupenbreiten darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Dachseite in Anspruch nehmen.
- 2.2 Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 2,50 m und eine Tiefe von 1,50 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke zwischen Erd- und Dachgeschoß bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten.

Liegende Dachfenster dürfen eine maximale Breite von 1,00 m (Außenmaß) und eine maximale Höhe von 1,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

- 2.3 Der Abstand der Gaupen bzw. der Dacheinschnitte vom Ortgang oder vom Dachgrad muß mindestens 1,50 betragen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Gaupe und Sparren. Der Abstand zwischen Gaupe und Traufe sowie dem First muß mindestens 4 Ziegelreihen betragen.
- 2.4 Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3. RUNDFUNK- UND FERNSEHANTENNEN (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Soweit ein Anschluß an einer Gemeinschaftsantennenanlage oder an einem Breitbandkabel der Telekom gewährleistet ist, ist die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehantennen nicht zulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind, soweit Abs. A Ziffer 5 dieser Bebauungsvorschriften beachtet wird, nur in Form von Rasenkantensteinen sowie in Form von Sträuchern und Stauden zulässig. Einfriedigungen der nicht im öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind mit einer Grünpflanzung von Sträuchern und Stauden zugelassen, im Bereich der eingeschossigen Bebauung sind Draht- und Drahtgeflechte sowie Holzzäune, die von diesen Pflanzungen überdeckt werden bis zu einer Höhe von 0,75 m als Ausnahme zulässig. Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen dürfen keine Einfriedigungstüren oder -tore oder -ketten erhalten; sie müssen offenbleiben.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

5.1 Fassadenfarben, Verkleidungen

Fassadenfarben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb (jeweils ohne Leuchtkraft) zu wählen. Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff sind nicht zulässig.

5.2 Wandflächen

Die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Wandflächen muß größer als die Summe der Öffnungen sein.

5.3 Garagen und überdachte Stellplätze, Toröffnungen in Gebäuden

Garagen sind nur mit Satteldächern entsprechend der im Füllschema angegebenen Dachneigung zulässig. Sofern Grenzbebauung der Garagen vorgeschrieben ist oder angestrebt wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO die zulässige Dachneigung.

Überdachte Stellplätze sind als Holzkonstruktionen auszuführen, Kunststoff- oder Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

Die Summe aller Garagentoröffnungen in Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassaden von Gebäuden zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.

An jeder dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,40 m nicht überschreiten, die Länge ist auf 1,50 m beschränkt.

Werbeanlagen sollen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.

Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m zulässig. Für kunsthandwerklich gefertigte Ausleger können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt sind. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

5.5 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände und -anlagen sind auch in Terrassenbereichen nur in Form von Hecken, Holzzäunen (senkrechte Lattung), verputztem geschlemmtem Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu maximal 4,00 m Länge über die ausgewiesene Baugrenze zulässig. Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Metall. Die Sichtschutzwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen um nicht mehr 4,00 m überschreiten.

6. VERBRENNUNGSVERBOT VON FESTEN UND FLÜSSIGEN BRENNSTOFFEN ZUM SCHUTZE VOR UMWELTGEFAHREN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN (gemäß § 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Im Interesse des Emissionsschutzes ist im Plangebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hammerhalde“ die Verbrennung von festen und flüssigen Stoffen ausgeschlossen.

7. ABFALLBEHÄLTER (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Werden im Bebauungsplangebiet bewegliche Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind diese in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk unterzubringen.

8. STELLPLÄTZE, ZU- UND ABFAHRTEN, PRIVATWEGE

Die Flächen für Stellplätze, Zu- und Abfahrten der Grundstücke sowie Privatwege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Zu- und Abfahrten dürfen nicht breiter als 8,00 m pro Baugrundstück sein.

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. LEITUNGSRECHTE, MASTSTANDORTE, FERNMELDEANLAGEN USW.

1.1 Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost (Telekom)

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost (Telekom), die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden. Vor Baubeginn beabsichtigte Erschließungsmaßnahmen (6 Monate vor Baubeginn) ist das Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz, hiervon zu verständigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig von dort eingeleitet werden können.

1.2 Leitungsrechte allgemein

Innerhalb der mit Leitungsrechten für Versorgungs-, Entsorgungs-, Fernmeldeleitungen der Versorgungsträger, der Deutschen Bundespost (Telekom), der Stadtwerke Villingen-Schwenningen und der Stadt Villingen-Schwenningen oder auch in unmittelbarer Nähe dieser Leitungen sind Aufgrabungen, Abgrabungen, Errichtungen von Zäunen und Einfriedigungen, private Leitungsmasten, Beleuchtungskörper, das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsträgern, der Deutschen Bundespost (Telekom), den Stadtwerken Villingen-Schwenningen und dem Städt. Tiefbauamt zulässig.

2. PFLANZABSTAND VON STRASSEN UND WEGEN (forst- und landwirtschaftlichen Wegen)

Es wird auf den nach dem Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg festgelegten Abstand von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie bei deren Pflanzung von Straßen, Wegen (forst- und landwirtschaftlichen Wegen) hingewiesen.

3. DENKMALSCHUTZ

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (Gbl. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplanes von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

4. PLANVORLAGEN

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

5. FREIFLÄCHEN, GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSPLAN

Mit dem Baugesuch oder der Bauvoranfrage ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan mit Pflanzliste der vorgesehenen Sträucher und Bäume nach deren Art und Anzahl einzureichen.

6. GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Geländeverhältnisse unbebauter Flächen sind in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

Villingen-Schwenningen, den 05.05.1992

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Kühn

Theo Kühn
Erster Bürgermeister

Textliche Änderungen siehe V-D I 1 / 1993