



Textteil

**zur Änderung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet**

„Haslach-Ost;

**Teilbereich: Karlsbader-, Breslauer-
und Görlitzer Straße“**

im Stadtbezirk Villingen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am
22.04.1993,

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 **Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 5 BauNVO

- 1.2. **Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist ein Abweichen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude von bis zu $\pm 0,50$ m ausnahmsweise zulässig, wenn es sich mit dem natürlichen Geländeverlauf vereinbaren lässt oder mit einer sinnvollen Angleichung der Geländeverhältnisse an die Gebäuden abgestimmt werden kann.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
§ 18 Abs. 2 BauNVO

2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dürfen Gebäude die festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

3. Bauweise

3.1 entfällt

4. Weitere Festsetzungen

4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit
§ 12 Abs. 6 BauNVO

4.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung Sammelstellen für Abfallbehälter ausnahmsweise zulässig, wenn diese dreiseitig durch freiwachsende Sträucher eingegrünt werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

4.4 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur Einfriedungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

- 4.5 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B-C-D-E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Immissionsschutz

- 5.1 entfällt**

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit flachwurzelnden, standortgerechten Sträuchern in vereinzelt Gruppen zu bepflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 6.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 6.3 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 6.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 6.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (1) ist

- **der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Rohboden zu verbringen.**
- **eine Planierung des Geländes vorzunehmen.**
- **nach vorgenommener Initialbepflanzung, die Fläche der Sukzession zu überlassen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.2 Das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Kirche, kirchliche Anlagen und Einrichtungen anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (2) über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist eine Schachtversickerung zulässig. Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel (Herbizide, Kunstdünger u.ä.) unzulässig.

Rechtsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

7.4 Die mit 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Versorgungsunternehmen und der Stadt Villingen-Schwenningen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Rechtsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)**
 - 1.1 Die Fassaden sind in Putz und helle Farbtönen ohne Leuchtkraft auszuführen.
 - 1.2 Dachaufbauten sind in Form von Dachgaupen als Giebel- oder Schleppgaupen zulässig. Der Abstand der Gaupenvorderkante zur Traufe muss mindestens vier Ziegellängen durchlaufend betragen. Die lichte Fensteröffnung der Gaupen darf nur hochformatig höchstens jedoch 1,20 Meter von der Gaupenvorderkante betragen. Der seitliche Randabstand zwischen Gaube und dem jeweiligen Ortgang muss mindestens 1,50 Meter betragen. Die Summe der Dachgaupenlängen ist begrenzt auf maximal 1/3 der Trauflänge.
 - 1.3 Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe aller Dachflächenfenster dar 1/5 der Dachfläche nicht überschreiten wird.
 - 1.4 Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit 30° und mehr zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Das Satteldach muss als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,10 m nicht übersteigen.
 - 1.5 Garagen sind mit Flachdach oder als Satteldächer mit nicht mehr als 30° Neigung in nichtreflektierender Dachdeckung auszuführen.
2. **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)**
 - 2.1 Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Eine straßenseitige Einfriedigung der Baugrundstücke ist mit einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.
3. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)**
 - 3.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtschaltung sowie fluoreszierenden oder grellen Farben, sich bewegende Werbeanlagen, Werbefahnen und Spruchbänder sind unzulässig.
 - 3.2 Pro Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Größe von 2,0 m² nicht überschreiten.

Hinweise

1. Massenausgleich des Erdaushubs

Der im anfallende Erdaushub ist wieder innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

2. Bepflanzung von mit einem Leitungsrecht belegten Flächen

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträgern belastet werden sollen, ist eine Bepflanzung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

3. Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetz bei zufälligen Bodenfunden, die bei Erdarbeiten zutage treten, unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom, Niederlassung Konstanz, so früh wie möglich angezeigt werden. Auch sollten die öffentliche Wege erst mit einer hochwertigen Oberfläche versehen werden, wenn die Fernmeldeanlagen erstellt sind.

5. Umweltverträgliches Bauen

Bei Bauausführung der Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Verwendung von Baumaterialien zu achten, die den Erkenntnissen des umweltgerechten Bauens entsprechen.

6. Behindertengerechtes Bauen

Bei Bauausführung der Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die behindertengerechte Ausführung zu achten.

Villingen-Schwenningen, den 23. April 2003

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister