

Bebauungsvorschriften

zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

„MITTLERER STEPPACH“

westlich und südlich der Bussardstraße
Stadtbezirk Villingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BBauG in der Fassung von 1976, geändert 1979
BauNVO in der Fassung von 1977

1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf dem Grundstück Flst. Nr. 3984 / 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nicht zulässig, auf dem Grundstück Flst. Nr. 3894 / 1 sind Schank – und Speisewirtschaften zulässig, Läden nur ausnahmsweise zulässig und störende Handwerksbetriebe nicht zulässig, auf dem Grundstück Flst. Nr. 5872 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

- 1.3.1. Mit Ausnahme von Böschungsmauern, Einfriedigungen und Mülltonnenschränke sowie Müllboxen gemäß Ziff. 2.9 dieser Bebauungsvorschriften und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 5872 (auf der Vorgartenfläche zur Bussardstraße hin; vergl. Ziff. 2.7 dieser Bebauungsvorschriften) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen, zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, nicht zugelassen.
- 1.3.2. Die nachfolgend aufgeführten untergeordneten Nebenanlagen können auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden:

Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis zu 8 m² Grundfläche, Einfriedigungen und Böschungsmauern. Auf Ziff. 2.8 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.4. Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschößzahl) gilt jeweils die Bergseite der Gebäude.

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen dreigeschossigen Gebäuden auf dem Grundstück Flst. Nr. 3984 / 2 ist das dritte Vollgeschöß nur im Dachgeschöß des Satteldaches zulässig.

Im Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 3891 ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschöß im Dachgeschöß des vorgeschriebenen Satteldaches zulässig.

1.6 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

vergleiche Ziffer 3.7 dieser Bebauungsvorschriften

Für die Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 5872 mit einem Wohngebäude oder zur Wohnnutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgelegt, daß hier gem. DIN 4109 Schallschutzvorrichtungen eingeplant und Baumaterialien verwendet werden, die den erhöhten Schallschutzanforderungen entsprechen. Die gleichen Vorschriften gelten für die Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 3893 / 23 mit einem Gemeindezentrum und für die Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 3894/1 und 3894/2 mit einem Wohnhaus oder zur Wohnnutzung, soweit der auf dem Grundstück Flst. Nr. 3893 geschüttete Lärmschutzwall den erforderlichen Schallschutz für das Gemeindezentrum bzw. das Wohngebäude nicht erbringt.

1.7 Pflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind auf den Grundstücken standortgerechte Sträucher und Bäume (Hochstämme) zu pflanzen und die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten.

1.8 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Als Bauweise ist für das im Plangebiet liegende Grundstück Flst. Nr. 3894 / 2 entsprechend Eintragung in der Nutzungsschablone eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichenden Bauweise festgesetzt.

In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Baukörperlängen über 50,00 m zulässig. Die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude haben, soweit erforderlich, von den Grenzen der Nachbargrundstücke die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten. Im übrigen gilt für das Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend Eintragung in den Nutzungsschablonen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Sparrenüberstand

Die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Gebäude gehen aus den Eintragungen des Bebauungsplanes hervor und sind zwingend vorgeschrieben.

Der Sparrenüberstand darf einschließlich Dachrinne über der Außenkante der Außenwand gemessen 0,70 m nicht überschreiten.

2.2 Wandhöhe der Außenwände, Gebäudehöhe (§§ 6 Abs. 4, 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Die Wandhöhe der Außenwände (Gebäudehöhe), gemessen von der Oberkante Erdgeschoß Fußboden an der Bergseite der Gebäude bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen darf bei

eingeschossigen	Gebäuden	3,30 m
zweigeschossigen	Gebäuden	6,10 m
dreigeschossigen	Gebäuden	8,90 m

nicht überschreiten.

2.3 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachgaupen, Sonnenkollektoren

Auf den Satteldächern und auf der gesamten Dachfläche dürfen entweder nur Dacheinschnitte oder Dachgaupen, letztere auch in Verlängerung der Außenwand sowie Dachaufbauten errichtet werden.

Die Summe der Länge der Dacheinschnitte ist auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge beschränkt.

Einzelne Dacheinschnitte dürfen in ihrer Länge jedoch 4,00 m nicht überschreiten. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe der Dacheinschnitte darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen.

Dachgaupen, Dachaufbauten, dürfen nur in Form von Kasten-, Segment- oder Giebelgaupen errichtet werden. Giebelgaupen sowie Dachaufbauten in Form einer übergreifenden Dachfläche sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m (orthogonale Ansichtsfläche) zulässig. Die Höhe der Vorderfront der Kasten- oder Segmentgaupen darf bei Unterkante Rinne nicht mehr als 1,10 m, im Ganzen gemessen, betragen.

Die Summe der Breiten aller Dachgaupen ist auf insgesamt ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite, ihrer Einzelbreite bis auf 3,00 m beschränkt. Ihre Fensterflächen müssen vertikal gegliedert sein.

Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Ihre Breite dürfen einzeln 1,35 m und ihre Höhe 1,40 m nicht übersteigen. Übereinander und fortlaufend gelegte Dachflächenfenster oder Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

2.4 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur in Form von Pergolen oder in Form von verputzten bzw. geschlammten Mauerwerken, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht mehr als 3,00 m überschreiten.

Auf Ziffer 1.3.2 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

2.5 Böschungsmauern

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

2.6 Höhenlagen baulicher Anlagen

Soweit im Bebauungsplan für die einzelnen Gebäude die Höhe Oberkante Erdschoß Fußboden nicht auf NN bezogen angegeben ist, darf diese bei den, den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten der Gebäude und in deren Mitte gemessen, über Oberkante Randstein der Straße, nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.7 Garagen- und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Ausnahme können Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 5872 außerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, wenn sie ihre Zufahrt nur über die Wendeplatte der „Bussardstraße“ erhalten.

Die Dächer der Gemeinschaftsgaragen auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 3845 / 18, 3845 / 19, 3845 / 27, 3845 / 20, 3845 / 22 und 5872 sind mit deckender Kiesschüttung auszuführen oder zu begrünen und hierbei mit Erddeckung zu erstellen.

Die Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 3894 / 2 ist nur in Form einer Tiefgarage zulässig. Ihr Flachdach ist mit Erddeckung auszuführen und zu bepflanzen.

2.8 Einfriedigungen, Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen (Scherengitter-, Jägerzaun) und Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

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

2.9 Müllboxen, Behälter für Müllboxen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Müllbehälter und –tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn Sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o. ä. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

2.10 Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten, Garagenhöfen und Hauseingängen

Neue Stellplätze, Zufahrten, Garagenhöfe und Hauseingänge dürfen nur mit wasser-durchlässigen Belägen ausgeführt werden. Wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungsarten der Grundstücke auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, die deren Versiegelung bewirken (Verhinderung der natürlichen Wasserversickerung), sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in Ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

3.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Anlagen, private Grünflächen (§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

3.3 Pflanzungen und Einfriedigungen auf Leitungsrechten

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

3.4 Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen

Es wird auf 1.3.1 und 2.9 dieser Bebauungsvorschriften im übrigen auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) verwiesen.

3.5 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.

3.6 Bestimmungen der Bodenseewasserversorgung

Im 6,00 m breiten Schutzstreifen der Bodenseewasserversorgungsleitung besteht ein absolutes Bauverbot sowie ein Verbot leitungsgefährdender Einrichtungen.

Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf einer Anhörung des Zweckverbandes Bodensee – Wasserversorgung.

3.7 Hinweise zum Schallschutz

(vgl. Ziffer 1.6 dieser Bebauungsvorschriften)

Die für den Schallschutz für die geplanten oder vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 3894 / 1, 3893 / 23, 3894 / 2 und 5872 ermittelten Werte gehen aus dem Lärmgutachten des Stadtplanungsamtes vom 11.01.1988 hervor.

Die errechneten Werte sind auf die zulässigen Werte des Entwurfs DIN 18005 von 1971 des Allgemeinen Wohngebiets (WA) von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht zu mindern.

Villingen-Schwenningen, den 02.06.1989

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Kühn

Kühn
Erster Bürgermeister