

Bebauungsplanvorschriften

zur

Bebauungsplanänderung und -erweiterung

„Im Hasenwald“

im Stadtbezirk Weilersbach

vom 01.09.1988

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 03.05.1989 den Bebauungsplan „Im Hasenwald“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt ergänzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Gem. § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß südöstlich der Straße „Im Hasenwald“ in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

1.3 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 5 Abs. 2 Ziff. 2 und 10 BauNVO (Kleinsiedlungen und landw. Nebenerwerbsstellen, Tankstellen) aufgeführten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff.1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante-Traufe (Unterkante - Traufe = Schnittpunkt Außenwand - Unterkante - Sparren) max. 3,30 m betragen.

2.2 Zusätzliche Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

Bei Gebäuden kann im Untergeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können.

Bei den Gebäuden kann im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt und die zulässigen Dachneigungen und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

3. Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die Garagen südöstlich der Straße „Im Hasenwald“ sind, sofern § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO nicht entgegensteht, mit Satteldächern mit min. 28 Grad Neigung zu errichten.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hiervon sind Einfriedigungen, Abfallbehälter (auch in geschlossenen Boxen und Schutzwänden), Gartenhäuser, -lauben bis zu 25 qm und -Gerätehäuser bis zu 12 qm ausgenommen. Die Summe der Grundflächen der Gartenhäuser, -lauben, -Gerätehäuser darf 25 qm nicht überschreiten.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die mit Anpflanzgebot belegten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht bewachsenem Buschwerk unterzubringen.

2. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke bis max. 0,80 m Höhe als Holzzäune in Form von Scheren- und Derbstangenzäune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe erstellt werden.

3. Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)

Liegende Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm, die Summe der Dachfenster darf ein fünftel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muß min. 1,50 m betragen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen.

Sonnenkollektoren dürfen nicht übereinander ausgeführt werden. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muß mind. 2,00 m betragen.

4. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und 13 BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastenden Flächen dürfen nur mit Flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder in Form von leicht zu beseitigenden Befestigungsarten hergestellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden.

5. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von 0,5 qm zulässig. Sie dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) über dem angrenzenden Außengelände angebracht werden. Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigene dafür konstruierte Gestelle, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,00 m betragen dürfen, angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche der Automaten darf 0,80 qm nicht überschreiten.

**6. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 10 Abs. 1 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze und den Zu- und Abfahrten zu begrünen und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wirtschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Freiburg - oder der Stadtverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

2. Planvorlagen

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

Villingen-Schwenningen, den 09.08.1989

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Kühn
Erster Bürgermeister