

Bebauungsplanvorschriften

zum Bebauungsplan

„Im Hölzle“

im Stadtbezirk Weilersbach

vom 20.01.1994

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 20.04.1994 den Bebauungsplan „Hölzle“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 / 22.04.1993 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 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Einschränkung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 (5) BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - gem. § 4 (2) 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke - gem. § 4 (2) 2 + 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausschluß der Ausnahmen (§ 1 (6) 1 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) und § 16 (6) BauNVO)

Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn:

- beim Einbau eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum die zulässige Dachneigung und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden bzw.
- das natürliche Gelände den Einbau eines weiteren Vollgeschosses (als Untergeschoß) ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) BauNVO)

Gebäudehöhen (Traufhöhen)

Die Traufhöhe TH (Traufhöhe = OK EFH bis Schnittpunkt Außenwand - OK Dachhaut) darf max. 3,50 m betragen.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil (Plan) pro Grundstück festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf um +/- 0,10 m überschritten bzw. unterschritten werden.

3. Nebenanlagen (§§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Einfriedigungen
- Abfallbehälter, Schutzwände, Terrassen, Pergolen
- Gartenhäuser, -Lauben und Gerätehäuser bis je 10 qm Grundfläche.

Die Summe der Grundflächen von Gartenhäuser, -lauben und Gerätehäuser darf 15 qm je Grundstück nicht überschreiten.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan (zeichnerischen Teil) eingetragene Firstrichtung bestimmt.

5. Garagen und Stellplätze (§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können auch bis zu 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche in unmittelbarer Verbindung mit den Garagenzufahrten zu gelassen werden.

6. Leitungsrechte (§ 9 (1) 10 + 13 BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen keine Sträucher oder Bäume erstellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden. Die Versorgungs- und Erschließungsträger sind vor jeder Maßnahme zu hören.

7. Pflanzgebote (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Ebenfalls darf auf dieser Fläche kein Oberboden aufgetragen oder entfernt werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist untersagt.

Für jedes Baugrundstück wird pro Garteneinheit festgesetzt, daß

- mindestens 1 heimischer Laubbaum der 1. Ordnung wie Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) oder eines Obsthochstammes (Stammhöhe 160 - 180 cm) wie Apfel, Birne, Süßkirsche
- und mindestens 2 Halbstämme (Stammhöhe 100 - 120 cm) von Kern- oder Steinobst

oder

- mindestens 2 heimische Großsträucher wie Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuß etc.
- und mindestens 5 Blütensträucher sowie zusätzlich mind. 10 Beerensträucher wie Stachelbeere, Johannisbeere, Himbeere

zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Bei den Baugrundstücken, die mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt sind, muß die aufgeführte Bepflanzung auf diesen Flächen erfolgen, sie sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Abfallbehälter (§ 73 (1) 5 LBO)

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

2. Einfriedigungen (§ 73 (1) 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.

Siehe auch A 6 - Leitungsrechte.

3. Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren (§ 73 (1) 1 LBO)

Liegende Dachfenster dürfen einzeln nur max. 2,00 qm aufweisen. Die Summe der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitlich Abstand zum Giebel muß min. 1,50 m betragen. Übereinander liegende Dachfenster sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Gaupen zulässig, wenn ihre Länge einzeln max. 2,50 m in der Ansichtsfläche, zusammengenommen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß min. 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Bei Sonnenkollektoren muß der seitliche Abstand zum Giebel min. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muß min. 2,00 m betragen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Materialien in gedeckten Farben - rotbraune bis braune Töne - zu verwenden.

5. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 (1) LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Höhe (Ansichtsfläche) von 0,30 m zulässig. Ihre Länge darf 2,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden bis zur Brüstung des 1. Obergeschoßes angebracht werden. Stechschilder sowie Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht dürfen nicht angebracht werden.

Automaten dürfen nur an einer der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewand angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

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 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.

2. 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.

3. Wasserversorgung

Für Gebäude, die über der Höhenlinie 767,00 m ü. N.N. liegen, kann der erforderliche Wasserdruck vom Hochbehälter Hagen nicht erstellt werden. Hierfür ist eine zentrale Druckerhöhungsanlage im Bereich der geplanten Trafostation vorgesehen.

Villingen-Schwenningen, den 11.07.1994

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Kühn
Erster Bürgermeister