

Villingen-Schwenningen



Entwurf

gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Warenberg 1.Änderung“
(Nr.....)**

im Stadtbezirk Villingen

vom 24.05.2023

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:**

Amt für Stadtentwicklung

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse gem. Eintrag in der Planzeichnung ist zwingend.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- II Vollgeschosse – Traufhöhe (TH) max. 7,00 m
- III Vollgeschosse – Traufhöhe (TH) max. 10,00 m

2.3. Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Ermittlung des unteren Bezugspunktes

Der untere Bezugspunkt wird von der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Hierzu wird an den beiden Enden des Gebäudes das Höhenmaß der Verkehrsfläche ermittelt und daraus der Mittelwert errechnet. Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

2.4. Geschossflächenzahl (GRZ) (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Bereich der Baugrenze 2 (BG 2) sind nur Dachterrassen zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass die Zufahrt erhalten bleibt und eine Unterfahrung mit Löschfahrzeugen möglich ist.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im entsprechend ausgewiesenen Baufenster gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1a BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten der hinter liegenden Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung / Dachbegrünung

In den Baugebieten sind für Hauptanlagen folgende Dachformen zulässig:

II Vollgeschosse: Flachdach 0 - 5°

III Vollgeschosse: Satteldach 30°

Flachdächer sind auf der gesamten Fläche extensiv zu begrünen.

1.2. Dachaufbauten- und einschnitte

Dachaufbauten und Einschnitte sind nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung, Farbe, Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassade sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 1,0 m nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blink-schaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedung der Baugrundstücke ist zulässig, jedoch sind tote Einfriedungen zu öffentlichen Straßen hin unzulässig.

C. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.