



Behauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Tal-/Burgstrasse"

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.
- 2. Ausnahmen**
Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 3. Stellplätze und Garagen**
Werden Stellplätze und Garagen ausserhalb der überbaubaren Flächen untergebracht, sind sie nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. § 23 Abs. 5 BNVO
- 4. Nebenanlagen**
Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) Bau NVO werden als Ausnahme zugelassen.
- 5. Besondere Bauweisen**
Im Bebauungsplan sind Bereiche besonderer Bauweisen durch Einschrieb festgesetzt. Sie werden wie folgt näher definiert:
b 1 Besondere Bauweise: nur Wohnblöcke bis 50 m Länge zulässig
b 2 Besondere Bauweise: nur Reihenhäuser zulässig.
- 6. Versorgungsanlagen und -leitungen**
Versorgungsanlagen und -leitungen sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen. Fernmeldeleitungen können zur vorübergehenden Versorgung auch vorläufig oberirdisch verlegt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
Die ausserhalb der überbaubaren Flächen liegenden Grundstücksteile sind mit Ausnahme der Flächen für Grundstückszu- und Abfahrten, Kinderspielflächen, Müllbehälter-Standorten, Flächen für Nebenanlagen und den mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden unterzubringen.
- 2. Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - a) Zur Erhaltung des Ortsbildes sind die Aussenseiten der Gebäude mit Putz zu versehen und mit einem hellen Anstrich zu behandeln.
 - b) Garagen sind mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis max. 3° Neigung) zu versehen.
 - c) Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen werden bei dem im Nordosten des Baugebietes gelegenen 5-geschossigen Gebäude auch pult- oder shedförmige Aufbauten mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Neigungen zugelassen.
- 3. Einfriedigungen**
Sofort Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschliessung des jeweiligen Grundstücks dienen, sowie gegen Nachbargrundstücke errichtet werden sollen, sind sie als Holz- oder Metallzäune in der Form von Scheren- und Derbstangenzäunen mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.
- 4. Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen nur an strassenseitigen Fassaden und nur im Bereich des untersten, voll sichtbaren Geschosses angebracht werden. Ihre Grösse darf im Einzelfall 3 qm nicht überschreiten.
- 5. Automaten**
Automaten dürfen nur an strassenseitigen Fassaden angebracht werden.
- 6. Antennen**
Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude (Tropfenhaushalt) ist unzulässig.

C. HINWEISE

- 1. Denkmalschutz**
Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (Ges.Bl.II, S.209) wird festgesetzt, dass evtl. auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplanes, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung

- aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt - Aussenstelle Freiburg - unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.
- 2. Kinderspielflächen**
Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielfläche mit einer Mindestgrösse von 7,00 qm je WE auszuweisen und bis spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme herzustellen. Bei Bedarf wird im Gebäude der ausgewiesenen Grösseverteilung vorausgesetzt. Das Nichtvorhandensein eines Bedarfs (z.B. bei Ein- oder Zweifamilienwohnungen) muss von Bauherren nachgewiesen werden. Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielfläche ist anzustreben, dass sie besonnt, nicht im totalen Gebäudeschatten, windgeschützt (Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern) und von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst grossen Abstand zu den Wohngebäuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze und Abfallbehälter) durch eine zweckentsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden.
 - 3. Werbeanlagen**
Im gesamten Baugebiet sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 4. Planvorlagen**
Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muss bei den Planvorlagen aus dem Schnitt und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.
 - 5. Baugrundverhältnisse**
In einem Teil des Baugebietes muss mit stark moorigem Untergrund gerechnet werden.
 - 6. Wasserschutzgebiet**
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III B der Neckqueller. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- Baugrenze
- b 1 Besondere Bauweise: nur Wohnblöcke bis 50,0 m Länge zulässig
- b 2 Besondere Bauweise: nur Reihenhäuser zulässig
- △ Nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- SD Satteldach
- 28-32° Dachneigung
- ← Firstrichtung

Verkehrsfläche:

- Gehwegfläche
- Fahrbahnfläche

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen:

- W Wasserschutzgebiet Zone III B

- Grünfläche:**
- ☐ Spielplatz
 - ☐ KISPI Privater Kinderspielfläche
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:**
- Ga Fläche für Garagen
 - GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen
 - ☐ Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtfeld
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Vorgesichlagene Grenzen
 - Zu- und Ausfahrtsverbot
 - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt VS u. EVS - VS
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
 - M unverbindlicher Hinweis auf Abfallbehälterstandort

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHNERVERORDNUNG VOM 19.1.1965

Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 10. Mai 1978
Stadtbauvermessungsamt
Stadtbauvermessungsleiter

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 10. Mai 1978

Baurechtsamt Villingen-Schwenningen, den 11. Mai 1978
Stadtbauvermessungsamt
Stadtbauvermessungsleiter

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLAUSS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 13.09.1978 NR 13/2410225/152 GENEHMIGT ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG AM 25.01.1979 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

Baurechtsamt Villingen-Schwenningen, den 25.01.1979
Stadtbauvermessungsamt
Stadtbauvermessungsleiter

STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT

Plan: **BEBAUUNGSPLAN „TAL - BURGSTR.“**

Stat Nr I10/78	Maßstab 1:500	Entwurf von Ri.	geändert am von
den 10. Mai 1978 Angeleitet Ri.	den 10. Mai 1978 Dezernent Ri.	gez am 3.6.77 von Lo./We	29.03.78 We
		gepr am 6.6.77 von Ri.	

Fertigung für