



Textteil
zum Bebauungsplan "Vorderer Bühl" (K IV/II/-) vom 22.05.1979

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gem. § 9 BauGB (Bundesbaugesetz) i.V.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBI. I, S. 2256), § 111 BCG (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) vom 20.06.1972 (BGI. S. 351) und der BauVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 15.09.1977 (BGBI. I, S. 1757) wie folgt ergänzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung
 a. Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauVO)
 Auf der Grundlage des § 3 Abs. 4 BauVO wird festgelegt, daß die Wohngebäude, die von den befahrten Wohnwegen zwischen Wannestraße und Guntentalstraße aus erschlossen werden, nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
 b. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
 Auf der Grundlage des § 4 Abs. 4 BauVO wird festgelegt, daß die Wohngebäude entlang der Guntentalstraße im Teilbereich nördlich des Grundstückes Guntentalstraße 44 bis zum Grundstück Kindelweg 1 nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
 c. Gewerbegebiet gem. § 8 BauVO
 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauVO wird festgelegt, daß die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 aufgeführten Anlagen nicht zulässig sind. Die unter Abs. 2 Nr. 1 aufgeführten Gewerbebetriebe sind nur soweit zulässig, als sie als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Versorgung des Friedhofs dienen. Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauVO werden für allgemein zulässig erklärt.

2. Garagen und Stellplätze
 Garagen und Stellplätze sind nur auf der hierfür gekennzeichneten Flächen oder den überbauten Grundstücksflächen zulässig.

3. Außenanlagen gem. § 14 BauVO
 a. Außenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 sind nur insofern zulässig, als sie der Eigenart des Gebäudes entsprechen.

B. Bauvorschriften
1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Im Gewerbegebiet sind diese Flächen als Ausstellungsflächen zulässig. In den Vorgärten dürfen Boxen und Schutzwände für Abfallbehälter erstellt werden, wenn sie mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt sind.

2. Innere Gestaltung der Gebäude
 Garagen sind in ihrer Außengestaltung den Hauptbauten anzupassen. Werden Garagen nicht in das Gebäude integriert, sind sie mit Hochdach oder Flachdächern (bis max. 1° Neigung) zu versehen. Für die Dachform und -neigung der Erkergebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Zur Erhaltung des Charakters des Bauwerks sind einhöfliche Lücher nicht zulässig.

3. Einfriedigungen
 Sofern Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie gegen Nachbargrundstücke errichtet werden, sind sie nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Diese Einfriedigungen sind in der Form von Scheren- und Perlenschnitzsäulen oder Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht zu errichten.

C. Hinweise
1. Höhenlage der baulichen Anlagen
 Die genaue Höhenlage der Gebäudefußböden wird von dem Eigentümer gemeinsam mit der Baurechtsbehörde vor der Genehmigung festgelegt. Die Höhe liegt in der Regel ca. 40 cm über dem Feststein, wenn tiefbautechnische Erfordernisse dies nicht entgegenstehen. Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden.

2. Verkehrslärm
 Im Bereich des Reines und Allgemeines Wohngebiet sind nur für Anschlüsse bestmögliche Verkehrsmittel zulässig.

Denkmalschutz
 Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (Gesetzblatt S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, der Landesdenkmalamt "Abgestellte Freizeite" unverzüglich zu melden sind. Die Benutzung dieser Funde durch Restauratoren des Orts ist zu ermöglichen.

4. Wasserschutzgebiet
 Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III b. der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. Baugrundverhältnisse
 Der Untergrund des Lauslets besteht im wesentlichen aus Cirskeuper, der in Teilbereichen von Cehänschicht überlagert ist. In unregelmäßigen Tiefen sind Lager oder Schürfe von Gips anzutreffen, bei deren Auswaschung sich kohlige Gebilde bilden. Diese geologische Erscheinung kann zu einer Beeinträchtigung von Fundamenten führen.

6. Kleinanlagen
 Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtzeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein. Im Bedarfsfall sind die Nachbargebäude zur besseren Beurteilung mit darzustellen.

Zeichenerklärung	
Eingang	Bereichsmaß
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
GE	Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung	
D	Dachausbau
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I	Zahl der Vollgeschosse zwingend
GFZ	Geschäftszahl
GRZ	Grundflächenzahl
Bauweise	
O	Offene Bauweise
△	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baugrenzen	
Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten	
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgarage
Verkehrsflächen	
→	→ Gehweg
→	→ Fahrschwamm
P	→ Öffentliche Parkflächen
Sonstige Zusatzzeichen und Festsetzungen	
△	→ Kinderspielfläche
→	→ Umformstation
→	→ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
→	→ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
W	→ Wasserschutzgebiet Schutzzone III b
SD	→ Satteldach 32-38° Dachneigung
WD	→ Walmdach
FD	→ Flachdach
M	→ Unverbindlicher Hinweis für Abfallbehälterstandort
→	→ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
V	→ Verkehrsgrün
→	→ Gen - Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.11.1965
 Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 28.11.1979

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ANDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 28.11.1979
 Baurechtsamt Villingen-Schwenningen, den 25.11.1979

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUG DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 18. APRIL 1980 NR. 13/24/0225/237 GENEHMIGT ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BAUG VOM 11. JULI 1980 RECHTVERBINDLICH GEWORDEN
 Baurechtsamt Villingen-Schwenningen, den 12. Juli 1980

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
 PLANUNGSAMT

Bebauungsplan Änderung
 „Vorderer Bühl“

PLAN	Stat Nr.	Masstab	Entwurf von	geändert
K/IV 80	1	1:500	Ri.	am von
den 20.11.79	den 28.11.1979	gezm am 4 05 78	von we	24.08.78 We
Kopier	Dezernat	von we	21.09.78 We	22.10.78 We
		gepr am	22.05.79 We	22.05.79 We
		von	6.02.79 We	15.11.79 We

Fertigung fur

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
 Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976
 Regierungspräsidium Freiburg
 Freiburg i.Br., den 18. April 1980

