



BEBAUUNGSVERSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan "Wöschhalde Süd"
Stadtbezirk Villingen, Stadt Villingen-Schwenningen
vom 03.07.1985

In Ergänzung der Planzeichnung, wird folgendes festgesetzt:

- Planungsgesetzliche Festsetzungen**
BBAUG in der Fassung von 1976, geändert 1979
BauNVO in der Fassung von 1977
- Mindestgröße der Grundstücke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Die Mindestgröße der Grundstücke darf im "Reinen Wohngebiet" (WR) auf keinen Fall Einzelhäuser (E) zulässig sind 400/200 qm, auf denen nur Doppelhäuser (D) zulässig sind 400/200 qm nicht unterschritten.
- Verbot von festen und flüssigen Brennstoffen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO)
Das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen zum Zwecke der Beheizung von Gebäuden ist nicht zulässig.
- Beauftragung der nicht überbauten Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauNVO)
Wasserrückhaltende Oberflächenfestsetzungen der Grundstücke auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, die durch Verfestigung bewirkt (Verfestigung der natürlichen Wasserdurchlässigkeit), sind nicht zulässig.
- Nutzungsbeschränkung** (§ 3 Abs. 3 BauNVO)
Einzel- (E) oder Doppelhausbebauung (D) nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- Ausnahmen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Für die Grundstücke des Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Für die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2 zulässig, die unter Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 4 bis 6 BauNVO sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 und 2 Abs. 5 BauNVO)
1.6.1 Mit Ausnahme von Blechfangern, Einfriedigungen, Mülltonnenabfahnen und Müllbehältern, Ziff. 2.10 dieser Bebauungsverschriften, sowie Stellplätzen und Garagen, die in der Fläche zwischen Baugruppe und Straßengruppe liegen, sind im Plan festgesetzte und durch Nebenanlagen entstehen werden: Sichtschutzelemente, Pergolen, Baumstämme und Straßengruppen nicht zulässig.
1.6.2 Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen entstehen: Sichtschutzelemente, Pergolen, Schwimmbecken, Wässhäfen, Gartenbänke bis zu 8,00 qm Grundfläche, Einfriedigungen und Blechfangern. Auf Ziff. 2.5 dieser Bebauungsverschriften wird hingewiesen.
- Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 2 und 3 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme auf allen nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Geschosshöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Für die Bauweise des Reinen Wohngebietes (WR) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Geschosshöhe der Gebäude, sich aus dem natürlichen Geländeverlauf ergebende Geschosshöhe unterhalb der Höhenrichtlinien des im Rahmen des § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zulassen werden.
- Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Im Bebauungsplan ist für die Grundstücke in der Ober- bzw. verlängerten Oberstraße eine besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO als Gruppenbauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m entsteht oder deren Baukörper in der Abwicklung länger als 50,00 m ausgeführt werden dürfen.
Für die Grundstücksflächen des "Reinen Wohngebietes" (WR) gemäß § 3 BauNVO, für die die offene Bauweise in Form von Einzel- (E) oder Doppelhäuser (D) im Bebauungsplan ausgewiesen sind, kann als Ausnahme gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO eine besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Form von Hausgruppen für archaisch-kleinformatige Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit einer Einfamilienwohnung zugelassen werden, wenn eine geschlossene und einheitliche äußere Gestaltung der Hausgruppen gewährleistet ist.
- Düchtige Bauverschriften** (§ 73 LBO 1983)
2.1 **Finstrichung**
Die innerhalb der Baukörper im Bebauungsplan eingetragene Finstrichung der Satteldächer ist anzuführen.
2.2 **Wandhöhe der Außenwände, Gebäudehöhe** (§ 5 Abs. 4, 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)
Die Wandhöhe der Außenwände (Gebäudehöhen) gemessen von Oberkante Erdgeschoss (Erdgeschoss) an der Geländeoberfläche bis zum Schmelzpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand darf bei:
1-geschossigen Gebäuden 3,30 m
2-geschossigen Gebäuden 4,10 m
3-geschossigen Gebäuden 4,90 m
4-geschossigen Gebäuden 5,70 m
nicht überschreiten.
Die Wandhöhe des eingeschossigen Baukörpers auf dem Grundstück Flst. Nr. 5994 darf, gemessen wie vor, 4,20 m nicht überschreiten.
2.3 **Dachneigung, Dachgesamtheit, Dachflächenfenster**
Die Dachneigung ist für die Grundstücke in der Ober- bzw. verlängerten Oberstraße einseitig oder beidseitig, letztere auch in Verlängerung der Außenwand sowie Dachaufbauten einseitig zu errichten.
Die Summe der Länge der Dachneigungen ist auf 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe beschränkt.
Einzelne Dachneigungen dürfen in ihrer Länge jedoch 4,00 m nicht überschreiten. Die Dachfläche muß auf Breitenrichtung durchlaufen. Die Höhe des Dachneigenschnitts darf von Oberkante der Dache bis letzten Vollgeschoss bis Oberkante Dachneigung 2,40 m nicht überschreiten.
Dachgesamtheiten, Dachaufbauten, dürfen nur in Form von Kasten-, Segment- oder Giebelbauten errichtet werden. Gebäudehöhe von Dachaufbauten in Form einer übergehenden Dachfläche sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m (orthogonale Antriebsfläche) zulässig. Die Höhe der Vorderfront der Kasten- oder Segmentbauten darf bei Unterkante Rinne nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen betragen.
Die Summe der Breite aller Dachneigungen ist auf insgesamt 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe, ihre Einzelbreite ist auf 3,00 m beschränkt. Die Frontflächen müssen vertikal gegliedert sein.
Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudehöhe betragen. Ihre Breite dürfen einzeln 1,50 m und im ganzen 3,00 m nicht übersteigen. Ihre Vorderfronten müssen auf der Höhe der Dachneigungen errichtet sein.
2.4 **Garagen und Stellplätze**
Soweit Garagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbauten Flächen errichtet werden, dürfen diese keine erheblichen Veränderungen des vorhandenen Geländes verursachen.
Soweit Garagen in den Hang eingetragene sind, sind diese mit einem Flachdach und mit Erddeckung auszuführen und zu bepflanzen.
Soweit diese mit einer umgehenden oder hepflanzten Dachfläche versehen sind, ist ihre Gebäudehöhe einschließlich notwendiger Brüstungshöhe auf 3,00 m beschränkt.
Garagen auf den talwärts gelegenen Grundrücken müssen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° erhalten.
Im übrigen gelten, soweit nicht durch die vorstehenden Vorschriften eingeschränkt, die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 Ziff. 1 LBO. Die Außenwände der Garagen dürfen nicht aus gewalltem Material errichtet werden. Für die Grundstücke der besonderen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist die Ober- und verlängerte Oberstraße sind die Garagen nur in Form von Tiefgaragen zulässig.
Soweit vorhanden nicht anders bestimmt ist, sind Stellplätze nur innerhalb der überbauten Flächen und ausserhalb bis zu 2 Stellplätzen auf den Grundstücksflächen zwischen Straßengruppen und Baugruppen zulässig. Diese Stellplätze müssen unmittelbar neben den im Bebauungsplan ausgewiesenen Zufahrten zu Garagen errichtet werden.
Stellplätze und Carportzufahrten dürfen nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefasst werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenszone gilt ein Pfasterstreifen von mindestens 0,50 m Breite. Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pfasterstreifen zwischen ihnen anzusetzen.
Sichtschutzelemente
Sichtschutzelemente sind nur in Form von Pergolen oder in Form von verputzten bzw. geschichteten Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m im vorhandenen bzw. aufgefüllten Gelände zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Bauweise nicht mehr als 3,00 m überschreiten.
Auf Ziff. 1.6.2 dieser Bebauungsverschriften wird hingewiesen.
- Baugruppen im Straßennetz**
Die im Straßennetz betrieblichen Baugruppen sind in Schnittbereichen (Bau- und Wöschhalde) stufenförmig behauptet (Beton- oder Naturstein) durchzuführen.
- Höhe der baulichen Anlagen**
Soweit im Bebauungsplan für die einzelnen Gebäude die Höhe Oberkante Erdgeschoss festgelegt ist, dürfen diese, wenn sie in der Mitte gemessen, über Oberkante der Straße, nicht mehr als 3,00 m liegen.
- Einfriedigungen, Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum**
Einfriedigungen sind nur in Form von Holzrähmen (Scheiterhölzer, -längern) und Drahtgittern mit Holzbohlen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.
Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind Einfriedigungen und bewachte Hecken nicht zulässig. Damit bei der Herstellung der Einfriedigungen keine Schwierigkeiten entstehen, sind alle Grundstücke nach vor deren endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Rammensteinen zum öffentlichen Verkehrsraum hin, zu versehen.
- Rundfunk- und Fernsehantennen** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)
Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehantennen ist nicht zulässig, soweit ein Abschluss an einer Hauswand bzw. Fassade errichtet wird, ist dieser an der Gemeindefaustentenanlage der Baugruppe Wöschhalde-Hard oder des Neubaugebietes vorzunehmen.
- Mülltonnen, Behälter für Mülltonnen** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)
Müllbehälter und -tonnen dürfen auf den Vorgartensflächen und den wäldlichen Grundstücksflächen nur dann errichtet werden, wenn sie in einem untergeordnetem oder an der Straßenseite durch eine Hecke, Holzrinne o. d. gegen Sicht abgegrenzt sind. Anbauflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßengrenzenlinie zurückgesetzt werden.
- Hinweise**
3.1 **Geländeverhältnisse** (§ 11 Abs. 1 LBO)
Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Überfläche aufeinander abzustimmen.
3.2 **Nichtüberbaute Flächen bebauter Anlagen, priv. Grünflächen** (§ 10 Abs. 1 LBO)
Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
- Pflanzung und Einfriedigungen auf Leitungsrechten**
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zuzusetzen von Erdbelagungsarbeiten dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.
- Stellung von Mülltonnen oder Behälter für Mülltonnen**
Es wird auf Ziff. 2.10 dieser Bebauungsverschriften, im übrigen auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Satzungen über die Instandhaltung und Befreiung von Abfällen (Abfallgesetz der Stadt Villingen-Schwenningen) verwiesen.
- Darstellung**
Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesverwaltungsamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalbehörden (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.
- Bestimmungen der Landesregierung Süddeutschland**
In 6 m hohen Schutzstreifen der GVS-Erde-Neubauzone besteht ein absolutes Bauverbot sowie ein Verbot leitungsgefährdender Einrichtungen.
Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf einer Abänderung gemäß § 55 LBO.

Zusammenfassung

Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ Grundrisszahl
GFZ Geschosflächenzahl

Bauweise, Bauform, Baugruppe

O Offene Bauweise
E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
D Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
b Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Bauweise

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
Elektrizität
Abwässer
Verordnung

Gebäuden

Parkplätze
Spießplatz
Bollwerkplatz
Verkehrsgrün

Flächen für Stellplätze und Garagen

St Stellplätze
Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
TGa Tiefgaragen

Sonstige Planzeichen

SD Grenze des wäldlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Finstrichung
Satteldach
Flächen für Anfachungen
Flächen für Abgrabungen
Pflanzgebiet für Bäume
Erhaltungspflicht für Bäume
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)
Unverbauliche Vorbehalte für Grundstücksgrößen
Flachdach
Öffentliche Parkflächen

Flächen für die Gemeindefaustentenanlage

A Überwindliche Vernetzung für Abfallbehälterstandort
Wohlfahrt
Rechtsfreie für Schneidlegungen mit 10e Breite
Flächen für Aufschüttung
Flächen für Abgrabung
Stützmauer

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981

Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 4.3.1985

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGEN IDENTISCH AUSGEMERKTE ANÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 05.12.1984

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 02.07.1985

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLAß DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 08.01.1985 NR. 19/24/0225/141 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG AM 25.03.1986 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 25.03.1986

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT

PLAN **Bebauungsplan „Wöschhalde Süd“**

St-Nr. HV/86	Maßstab 1:1000	Entwurf von Nieann	geändert von am
den 02.07.1985	den 06.10.1986	den 1.07.1983	den 11.11.82
Antst. W. Müller	Dezernent W. Müller	von We.	gepr. am 5.11.87
		von W. Müller	