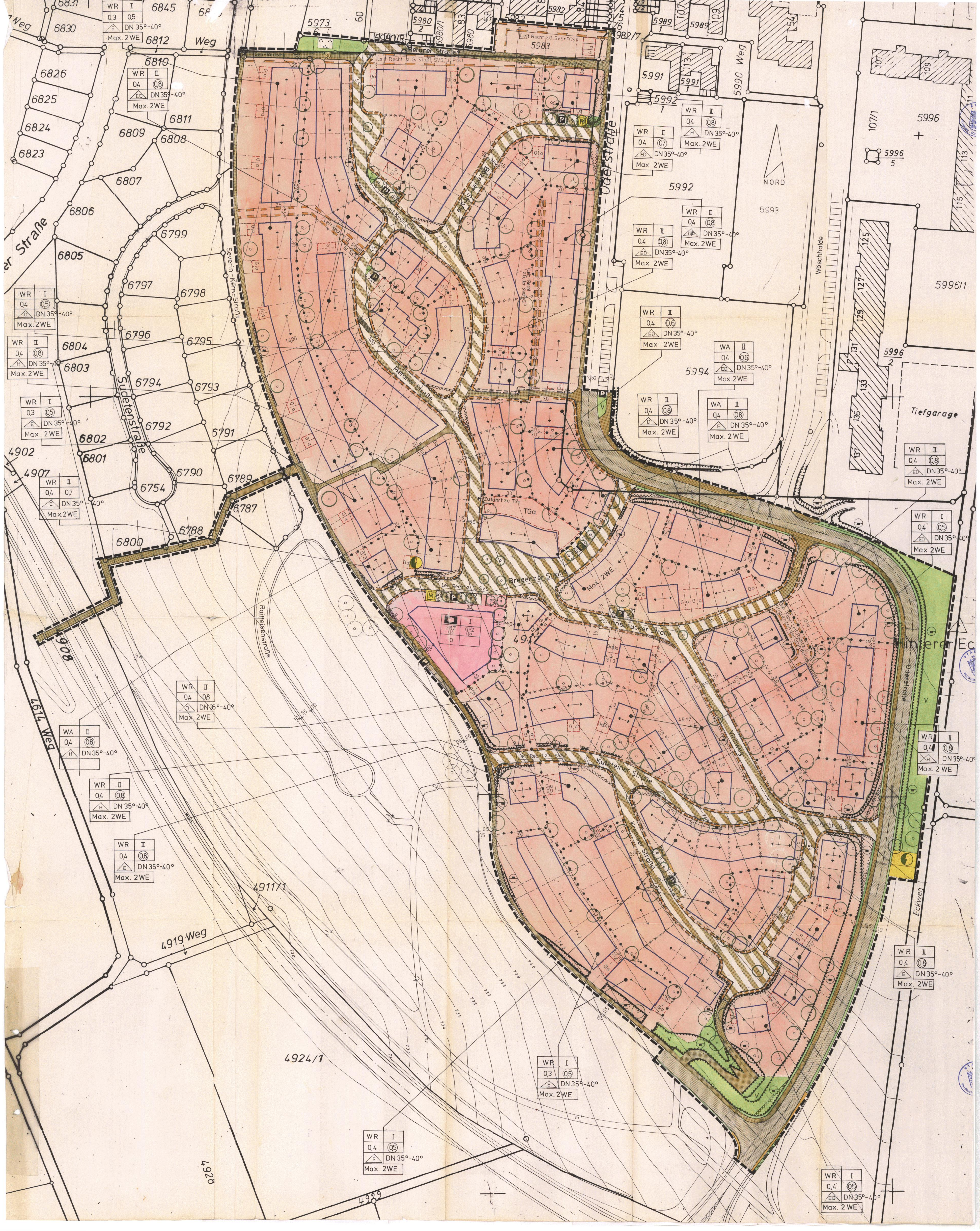


BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplanentwurf
der Änderung des förmlich festgestellten Bebauungsplans

"Wöschhalde-Süd"

(einschließlich für den Teilbereich des kosten- und flächensparenden Bauens)

Stadtbezirk Villingen, Stadt Villingen-Schwenningen
vom 25.05.1988/3.11.1988

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauGB i. d. F. von 1986
BauNVO i. d. F. von 1977

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§§ 3 und 4 Abs. 4 BauNVO)

Im "Reinen Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind in dem im Bebauungsplan für eine Einzel-, Doppelhausbebauung oder eine Hausgruppe ausgewiesenen Teilbereich (siehe Plandarstellung und -eintrag oder Eintragung in den Nutzungsschablonen) je Haus nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Auf den Grundstücksflächen des Reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO östlich der Bozener- und Meraner Straße südlich des ausgewiesenen öffentlichen Rad- und Gehwegs zwischen der Oder- und der Bozener- bzw. Meraner Straße sowie westlich der Oderstraße zwischen den Einmündungen der Insbrucker- und der Kufsteiner Straße in die Oderstraße können ausnahmsweise Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

In dem übrigen gemäß § 3 BauNVO ausgewiesenen "Reinen Wohngebiet" des Planungsgebiets sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 nicht zulässig.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 3 nur auf den Grundstücken südöstlich der Bregenzer Straße zulässig.

Auf den übrigen Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets sind Ausnahmen unzulässig.

1.1.3 Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Mit Ausnahme von Garagen, Stellplätzen, Sichtschutzwänden bis max. 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Böschungsmauern, Einfriedigungen, Mülltonnenschränken sowie Müllboxen gemäß Ziff. 2.5 dieser Bebauungsvorschriften dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenfläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Auf Ziffer 1.7, 2.3 und 2.4. dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:
Sichtschutzwände bis max. 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Holzpergolen, Schwimmbäder, Wäschehängen, Garten- und Gewächshäuser je bis zu 8 m² Grundfläche, Einfriedigungen und Böschungsmauern. Auf Ziff. 1.7, 2.3 und 2.4 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geschoßzahl, Grund- und Geschoßflächenzahl bei Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 21 a Abs. 3 u. 4 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl) gilt jeweils die Bergseite der Gebäude.

Als Vollgeschoß gilt ein Geschoß nach der Definition des § 2 Abs. 5 LBO 1983.

Garagengeschosse oder überdachte Stellplätze werden auf die zulässige Grund- und Geschoßfläche nicht angerechnet.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden kann ein zusätzliches Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 5 LBO Baden-Württemberg zugelassen werden, sofern dies das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderung an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO 1983 erfüllt werden können.

Von der in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Satteldachs unter Beachtung von §§ 36 und 38 LBO BW 1983 eine Ausnahme von den Festsetzungen der Geschoßzahl erteilt werden, wenn die festgelegte Dachneigung und Dachform eingehalten und die äußere Gestaltung der vorgeschriebenen ein- oder zweigeschossigen Gebäude mit ihrer zulässigen Wandhöhe nicht beeinträchtigt wird.

1.2.3 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

In den im Plangebiet ausgewiesenen "Reinen und Allgemeinen Wohngebieten" gemäß §§ 3 und 4 BauNVO ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO vorgeschrieben, in der entsprechend der Eintragung in den einzelnen Nutzungsschablonen Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind.
Soweit im Bebauungsplan überbaubare Flächen für Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50,00 m ausgewiesen sind, so gilt für diese Hausgruppen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Hierfür wird festgesetzt, daß abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO, Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50,00 m errichtet werden können.

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Hausgruppen innerhalb der besonderen Bauweise (überbaubare Fläche über 50,00 m Länge) können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ausnahmsweise Einzel- oder Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen werden, wenn innerhalb der für Hausgruppen bestimmten überaubaren Fläche eine Hausgruppe eine Mindestlänge von 40,00 m einhält.

1.2.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 21 a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Stellen zulässig. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straße und Gebäudeflucht zulässig. Sie sind entsprechend Ziff. 2.6 des Textteils dieser Bebauungsvorschriften zu gestalten (keine versiegelten Flächen).

Soweit Garagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden, dürfen diese keine erheblichen Veränderungen des vorhandenen Geländes verursachen.

Soweit Garagen in den Hang eingebaut werden, sind diese mit einem Flachdach und mit einer Erddeckung von mind. 0,30 m auszuführen und zu bepflanzen. Auf Ziffer 2.2 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

Die erforderlichen Stellplätze auf dem als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO nördlich der Bregenzer Straße zu erstellenden Stellplätze sind nur in einer Tiefgarage zulässig.

Die Einfahrt zur Tiefgarage darf nur von der Meraner Straße erfolgen und ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

1.4 Pflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a u. b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf den Baugrundstücken und auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ein Pflanzgebot für standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind mindestens

1 Baum (Hochstamm), Stammhöhe 160 cm bis 180 cm,
2 Bäume (Halbstämme), Stammhöhe 100 cm bis 120 cm und
3 Stück Großsträucher

pro Grundstück zu pflanzen.

Folgende Baumarten dürfen im Plangebiet nicht gepflanzt werden: Zypressen aller Art, Blaufichten und Lebensbäume.

Soweit auf den Baugrundstücken Baum- und Strauchgruppen vorhanden sind, sind diese zu erhalten.
Die Pflanzstandorte für Bäume und Sträucher auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan angegeben. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind bis zu 3,00 m zulässig.

Die Bestimmungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg bei Pflanz- und Erhaltungsgeboten sind zu beachten.

Auf Ziffer 3.3 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan hierfür entsprechend festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem Ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich und werden entsprechend gestaltet und ausgestattet.

(Beläge, Verkehrsführung, Bepflanzung usw.)

1.6 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, müssen in ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie dieser Verkehrsflächen gemessen, in ihren Geländeverhältnissen und ihrem Geländeniveau die Höhelage dieser Verkehrsflächen zuzüglich Randsteinhöhe übernehmen und entsprechend verändert werden, soweit die überbaubaren Flächen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie beginnen.

Diese Grundstücksflächen dürfen nur, soweit sie nicht als Eingangs- oder Zufahrtsflächen zu den Grundstücken erstellt und genutzt werden, in Form eines Rasens angelegt werden.

Die übrigen nicht überbauten Vorgartenflächen müssen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauswand gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind in Abschnitten von max. 15,00 m kleinkronige, standortgerechte Laubbäume, pro Grundstück jedoch mindestens 1 Baum (Hochstamm) Stammhöhe 160 cm bis 180 cm, zu pflanzen.

Soweit nach den vorgenannten Vorschriften in Vorgartenflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung keine Pflanzungen vorgenommen werden dürfen, ist dies auch bei der Pflanzung dieser Laubbäume zu beachten. In diesem Falle darf der Baumabstand zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 2,50 m nicht unterschreiten.

1.7 Böschungen/Böschungs-/Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Böschungen, Böschungs- und Stützmauern, Sichtschutzwände dürfen innerhalb der in Ziff. 1.6 dieser Bebauungsvorschriften aufgeführten privaten Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

Soweit in Ziffer 1.6 dieser Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, der zeichnerische Teil des Bebauungsplans keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die einzelnen Straßen ein.

Stützmauern sind grundsätzlich zu begrünen.

1.8 Verbrennungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen (Umweltschutz §§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB)

Aufgrund der Höhenlage, der topographischen Verhältnisse des Plangebiets, der vorherrschenden Windrichtung im Plangebiet und der nordöstlich dieses Plangebiets bestehenden Bebauung des Baugebietes "Wöschhalde" und des dort durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der förmlich festgestellten Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans "Wöschhalde" vorgeschriebenen Verbrennungsverbots von festen und flüssigen Brennstoffen ist zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen zum Zwecke der Beheizung von Gebäuden auch in dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht zugelassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (örtliche Bauvorschriften gem. § 73 LBO 1983)

2.1 Hauptgebäude

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Als Dachform wird für die Gebäude im Plangebiet Satteldach bzw. Zeltdach festgesetzt, Walmdach ist nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Krüppelwalme bis 1,50 m unter Firstlinie und Pultdächer für untergeordnete Dächer, z. B. an Giebelseiten abgeschleppt, zugelassen werden.

Die Dachform ist durch die Eintragung der Firstrichtung innerhalb der geplanten Gebäude im Bebauungsplan bestimmt.

Die zulässige Dachneigung der Sattel- bzw. Zeltdächer geht aus der Eintragung in den Nutzungsschablonen hervor.

2.1.2 Dachgestaltung, Dacheinschnitte, Dachgaupen, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren, Dackdeckung

Pro Dachseite ist ein Dacheinschnitt bis max. 1/4 der Gebäudelänge zulässig.

Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstungen und der Dachtraufen müssen mindestens 4 Ziegellagen oder eine gleichwertige Länge durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke zwischen Erd- und Dachgeschoß bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten.

Auf den Dachflächen dürfen Dachaufbauten nur in Form von Giebelgaupen oder Schleppgaupen errichtet werden. Sie sind als stehende oder liegende Gaupen auszuführen. Ihr Abstand vom Ortgang oder der Giebelwand muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gaupenbreite ist in stehende Formate aufzuteilen.

Die Dachgaupen dürfen in das oberste Drittel der Dachfläche nicht einschneiden. Ihre Länge, auch die Summe der Länge aller Dachgaupen, darf ein Drittel der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind nur einzeln bis zu einer max. Größe von 1,50 m² nicht übereinander und nicht in Reihen zulässig. Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche ein Drittel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Für die Dachdeckung der Dächer sind nur dunkelrote oder rotbraune Dachziegel oder Betonpfannen (Dachsteine) bzw. grasbewachsene Erdschichten zulässig. Anthrazitfarbene Ziegel, Bitumenschindeln und Faserzementdachdeckungen sind nicht zulässig.

2.1.3 Außenwände, Gebäudehöhen (§§ 6 Abs. 4 und 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO 1983)

Die Außenwände sind in Form von größeren zusammenhängenden verputzten Wandflächen auszuführen, die von Tür-, Tor- und Fensterflächen aus Holz und Glas unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfenster sowie untergeordnete Flächen in anderem Material zulässig. Untergeordnete Flächen können in einem anderen Material ausgeführt werden, wenn diese zur Gliederung des Gebäudes beitragen und ein Fünftel der verputzten Wandflächen nicht überschreiten.

Die Putzfassaden sind farbig zu streichen, dabei sind Pastelltöne zu wählen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Das Hauptgebäude muß vertikal gegliedert werden. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassaden um mind. 0,30 m, Erker, Balkone, An- und Vorbauten.

Die Wandhöhe der Außenwände (Gebäudehöhen gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand darf bei Wohngebäuden

bei eingeschossigen Gebäuden 3,30 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,10 m

nicht überschreiten.
Bei Errichtung von talseits zweigeschossigen Gebäuden gemäß Ziff. 1.2.2 dieser Bebauungsvorschriften darf die Wandhöhe der Außenwände (Gebäudehöhen) gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden der Gebäude (talseits) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand 6,10 m nicht überschreiten. Bei Errichtung von talseits dreigeschossigen Gebäuden ist dieses Maß auf 8,80 m beschränkt.

2.1.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Soweit im Bebauungsplan für die einzelnen Gebäude die Höhe Oberkante Erdgeschoß Fußboden nicht auf NN bezogen angegeben ist, darf diese bei den, den öffentlichen Straßen, Wegen und privaten Erschließungswegen zugewandten Seiten der Gebäude und in deren Mitte gemessen über Oberkante Randstein dieser angrenzenden Straßen und Wege, nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.2 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur mit Satteldächern entsprechend der im Füllschema angegebenen Dachneigung zulässig. Sofern Grenzbebauung der Garagen vorgeschrieben ist oder angestrebt wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO 1983 die zulässige Dachneigung. Sollten Garagen in Form von begehbaren Terrassen ausgebildet werden, so sind die Garagen als Flachdachgaragen einschließlich der erforderlichen Brüstungshöhen auszubilden. Die Flachdachgaragen dürfen einschließlich der erforderlichen Brüstungshöhen von Oberkante Fußboden der Garagen bis Oberkante Brüstung 3,50 m nicht überschreiten. Die Dächer sind zu begrünen. Ausnahmsweise können Garagen leicht geneigte Pultdächer mit nicht mehr als 7° erhalten.

Gedeckte Stellplätze sind als Holzkonstruktionen auszuführen, Kunststoff- oder Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände und -anlagen sind auch in Terrassenbereichen von Reihen- und Doppelhäusern nur in Form von Hecken, Holzzäunen, (senkrechte Lattung) verputztem oder geschlemmtem Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m, auch auf den Grundstücksgrenzen, und bis zu max. 4,00 m Länge zulässig. Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Metall. Die Sichtschutzwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen um nicht mehr als 4,00 m überschreiten.

2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen der privaten Grundstücksflächen und Baugrundstücke, die unmittelbar an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, dürfen auf diesen Grundstücken nur in einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie in die Grundstücke zurückversetzt errichtet werden. Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen dürfen keine Einfriedigungstüren oder -tore oder -ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.

Die übrigen Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und in Vorgärten sind beschränkt auf

Rasenkantensteinen,
Mauern bis 0,30 m Höhe gemessen vom öffentlichen Verkehrsraum,
Hecken und Zäune bis 1,00 m (im Bereich von Sichtdreiecken höchstens jedoch 0,80 m) und von der Straßenbegrenzungslinie 0,50 m zurückgesetzt, eingepflanzt und mit senkrechter Lattung.

Sonstige Einfriedigungen (Einfriedigungen auf den der nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen)

Die sonstigen Einfriedigungen sind mit Heckenpflanzen, Holzzäunen (senkrechte Lattung) oder als eingewachsene Drahtzäune herzustellen. Ihre Höhe ist auf 1,00 m beschränkt.

Für alle Einfriedigungen in Form von Hecken sind als Heckenpflanzen zu verwenden: Hainbuche, Buche, Liguster.
Ausnahmsweise können andere standortgerechte Heckenpflanzen zugelassen werden.

2.5 Müllboxen, -tonnen, Behälter für Mülltonnen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Müllbehälter und -tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o. ä. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen und Boxen müssen mind. 3,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

2.6 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten darf nur bis zu einem Drittel mit wasserundurchlässigem Belag ausgebildet werden (z. B. Betumenbelag, Kleinpflaster, Betonverbundstein). Für die übrigen Flächen sind Rasensteine und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen zu verwenden.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mind. 0,50 m. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Flächen anzuordnen.

Alle Grundstücke sind vor ihrer endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen zum öffentlichen Verkehrsraum hin, zu versehen.

2.7. Rundfunk- und Fernseh-Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die Errichtung von Rundfunk- und Fernseh-Außenantennen ist nicht zulässig.

Soweit ein Anschluß an einer Rundfunk- bzw. Fernsehantenne gewünscht wird, ist dieser an der Gemeinschaftsantennenanlage des Baugebietes "Wöschhalde-Nord" oder des Neubaugebietes vorzunehmen.

3. HINWEISE

3.1 Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Oberfläche aufeinander abzustimmen.

3.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Anlagen, private Grünflächen (§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

3.3 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungs- oder Versorgungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden. Auf ihnen dürfen Einfriedigungen nur in Abstimmung mit den Erschließungs- und Versorgungsträgern errichtet werden.

3.4 Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen

Es wird auf 2.5 dieser Bebauungsvorschriften, im übrigen auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen), verwiesen.

3.5 Denkmalschutz

Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.

3.6 Hinweis der Oberpostdirektion Freiburg

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, und durch die zukünftigen Bauherren ihre Baumaßnahmen unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung schriftlich dem Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz angezeigt werden.

3.7 Hinweis der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH

Innerhalb der entlang der im Bebauungsplan ausgewiesenen "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" parallel verlaufenden 1,50 m breiten nicht einzufriedigenden Grundstücksstreifen können von den Stadtwerken Villingen-Schwenningen GmbH Kabelverteilerschränke und Masten für die Straßenbeleuchtung aufgestellt werden. Da die Stadt Villingen-Schwenningen Eigentümerin dieser Grundstücksstreifen ist, wird zur Sicherung der Standorte bei Veräußerung der Grundstücke eine privatrechtliche Vereinbarung im Kaufvertrag abgeschlossen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung:

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- 0 — Offene Bauweise
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- D — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- H — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H/b — Hausgruppen innerhalb der besonderen Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistung des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf:

- Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)
  Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Verkehrsflächen:

- Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fahrbahn
- Radweg
- P — Öffentliche Parkfläche
- Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen:

- Elektrizität
- M — Standort für Werkstoffcontainer - Altpapier, Altglas, Batterien usw.
- Versorgungsleitung oberirdisch
- Versorgungsleitung unterirdisch

Grünflächen:

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- V — Verkehrsgrün

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen:

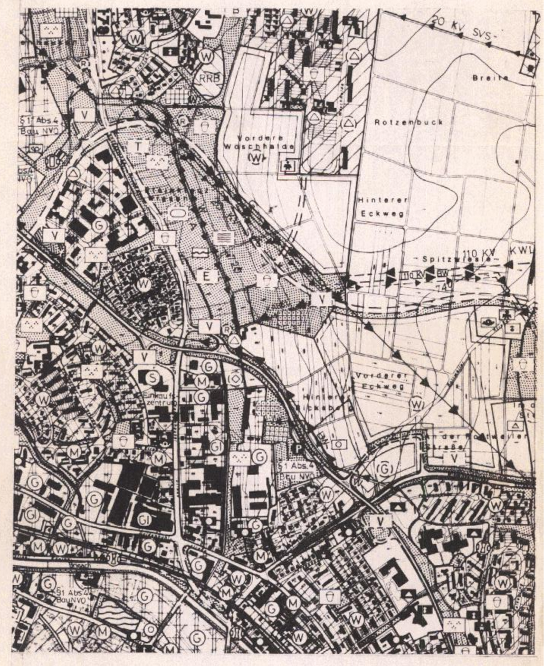
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- TGa — Tiefgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- z.G. — zu Gunsten
- Stadt V-S — Stadt Villingen - Schwenningen
- SVS — Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH
- Firstrichtung
- Satteldach
- Zeltdach
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Stützmauer
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Sträucher
- Pflanzgebot für Sträucher
- Erhaltungsgebot für Bäume
- 10 — Arbeitsnummern
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)
- Unverbindlicher Vermerk für Grundstücksgrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Wohneinheit	



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGS-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 22.04.1986 gem. § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 02.05.1986 öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde am 13.05.1986 / in der Zeit vom ______ bis ______ durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat hat am 15.06.1988 ______ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs 2 BauGB beschlossen.
Nach vorheriger, öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 01.08.1988 bis 02.09.1988 öffentlich ausgelegen.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 23.11.1988 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. ANZEIGE
Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan dem Regierungspräsidium Freiburg am 7.3.89 angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Erlaß vom 07.4.89 Az. 22/24/0225/141 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 27.4.89 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 30.05.1989

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 28. Feb. 1989

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 23.11.1988.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 02.03.1989

STADT VILLINGEN SCHWENNINGEN

STADTBEZIRK VILLINGEN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WÖSCHHALDE SÜD

STADTPLANUNGSAMT

	DATUM	ZEICHEN	AMTSLEITER	DEZERNENT
GEZ.			DEN: 02.03.1989	DEN: 05/08/89
GEÄND.	25.5.1988			
	03.11.1988	Ma		
GEPR.				

MASSTAB: 1:500 — STAT. NR.: HV/89