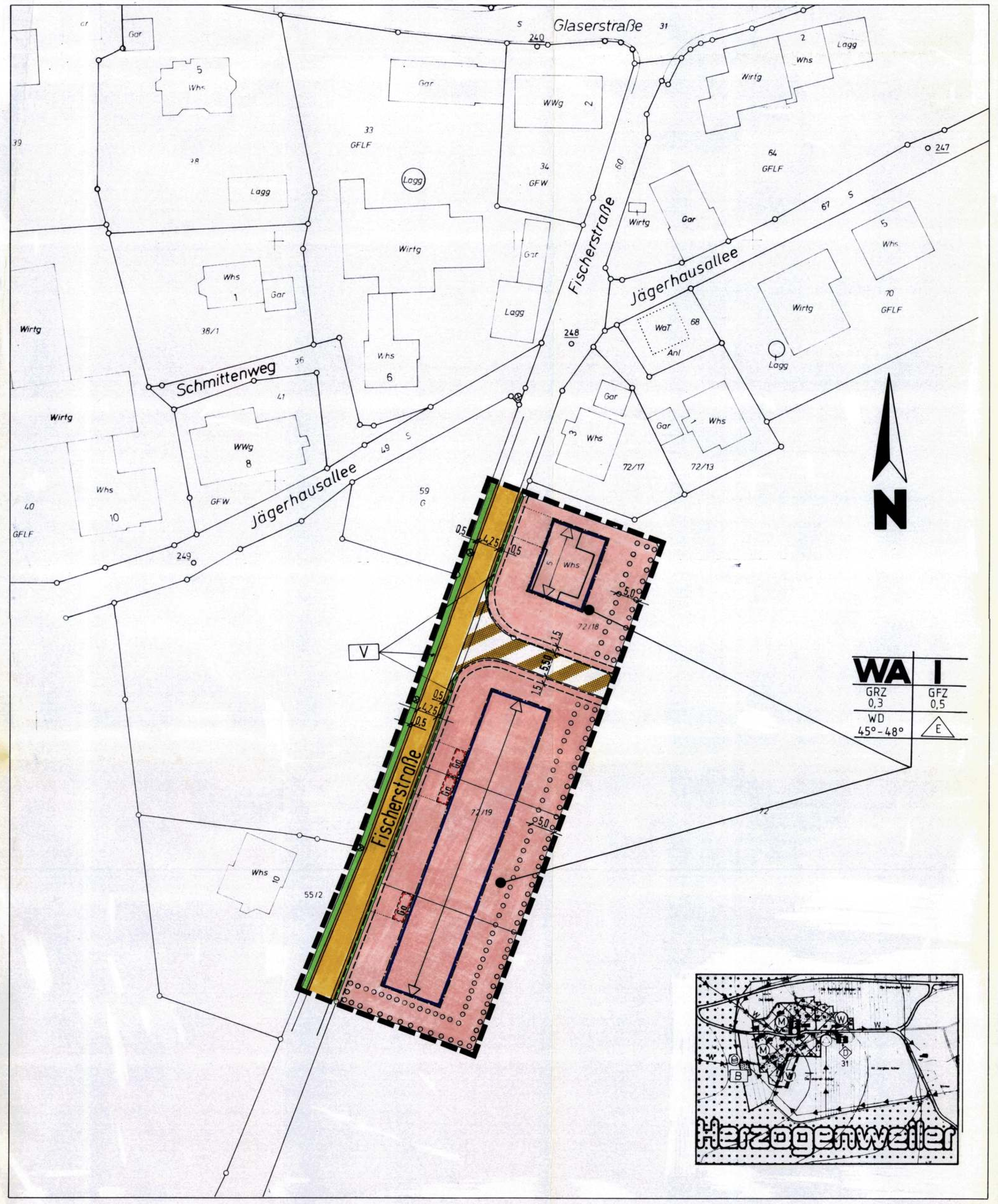

Textliche Festsetzungen

des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

"Fischerstraße"

Stadtbezirk Herzogenweiler

vom 15.02.1993 / 19.11.1993

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.V.m § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am den Bebauungsplan "Fischerstraße", Stadtbezirk Herzogenweiler, als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung sind festgelegt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet
(gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sowie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen
(gemäß § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Böschungsmauern, Stützmauern, Böschungsbefestigungen, Einfriedigungen, Sichtschutzwände bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, diese auch für Pergolen, soweit ein Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie von 3,00 m eingehalten wird, Mülltonnenschränke und –boxen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Für Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen unter Ziff. A) 2.4 dieser Bebauungsvorschriften.

Soweit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Vorgartenflächen Gartenhäuser und Gewächshäuser errichtet werden, sind diese nur bis maximal 8,00 m² Grundfläche zulässig.

Außerhalb der Vorgartenflächen sind auch Holzpergolen und Sichtschutzwände bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Schwimmbäder, Wäschehängen, Einfriedigungen, Böschungsmauern und Stützmauern zulässig. Böschungs- und Stützmauern sind zu begrünen (zu bepflanzen).

2. Mass der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

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

Bei den eingeschossigen Gebäuden kann ein zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können. Von den in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahlen der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Daches unter Beachtung der §§ 36 und 38 LBO eine Ausnahme von der Festsetzung der Geschoßzahl erteilt werden, wenn die festgelegte Dachneigung und Dachform eingehalten wird und die äußere Gestaltung des Gebäudes den eingeschossigen Familienheimcharakter nicht beeinträchtigt.

2.2 Traufhöhe
(gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren, gemessen in der Gebäudemitte, darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 3,50 m nicht überschreiten.

2.3 Sockelhöhe
(gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)

Soweit im Bebauungsplan die Höhe Oberkante Erdgeschoß-Fußboden für die einzelnen Wohngebäude mit einem NN-Maß nicht angegeben ist, darf diese – gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis auf die Hinterkante des öffentlichen Verkehrsraums und gemessen in Gebäudemitte – höchstens 0,60 m betragen.

2.4 Garagen und Stellplätze
(gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO)

Soweit in Ziff. A) 1.2 (Nebenanlagen) dieser Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, sind im gesamten Baugebiet Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zulässig und zu errichten. Garagen innerhalb der für diese im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind zusammenhängend zu erstellen und auf 2 Garagen beschränkt. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig und müssen in unmittelbarer Verbindung mit Zufahrten zu Garagen errichtet werden. Sie sind entsprechend der Ziff. B) 4.8 dieser Bebauungsvorschriften zu gestalten.

Die zusätzlich und in unmittelbarer Verbindung mit den im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten zu Garagen zulässigen Stellplätze sind auf zwei pro Baugrundstück beschränkt.

Die Stellplätze und die Zufahrtsflächen zu diesen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (keine versiegelte Flächen, siehe auch Ziff. B) 4.8). Zufahrtsflächen über eine Breite von 5,00 m sind durch Rasenflächen in einer Mindestbreite von 0,60 m zu trennen.

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

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

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als offene Bauweise für Einzelhäuser bestimmt.

4. Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen folgendes anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen:

a) Mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Hainbuche, Stieleiche oder Winterlinde (mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm))

oder

mindestens ein Obsthochstamm (Stammhöhe: 160 – 180 cm, z.B. Apfel, Birne oder Süßkirsche). Ausnahmsweise kann auch die Waldkiefer (pinus silvestris) und die Tanne (Abies grandis) gepflanzt werden.

b) Mindestens zwei Halbstämme (Stammhöhe: 100 – 120 cm) Kern- oder Steinobst

oder

mindestens zwei heimische Großsträucher (z.B. Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche oder Haselnuß).

c) Mindestens 5 Blütensträucher

d) und mindestens 10 Beerensträucher (z.B. Stachelbeere, Johannisbeere oder Himbeere).

5. Leitungsrechte
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Energieversorgungsträgern, Telekom, Oberpostdirektion Freiburg und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 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.)

7. Vorgärten
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die Fischerstraße und an 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 in ihrem Geländeniveau die Höhenlage dieser Verkehrsflächen zuzüglich Randsteinhöhe übernehmen und entsprechend verändert werden, soweit die überbaubaren Flächen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzunglinie 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 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf die anschließenden Wohngrundstücke dürfen keine Türen, Tore oder Ketten erhalten.

Soweit in diesen Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, der zeichnerische Teil des Bebauungsplans keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,50 m an 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 im öffentlichen Straßenraum sind grundsätzlich zu begrünen (zu bepflanzen).

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 73 LBO)

1. Dachform, Dachdeckung der Gebäude
(gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer sind als gleichwinklige Walmdächer auszubilden. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

1.2 Die Dachdeckung ist in dunkelroter oder rotbrauner Ziegeldeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen.

Anthrazitfarbene Ziegel und Bitumenschindeln sind nicht zulässig.

2. Dachgaupen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren
(gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe nur bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens vier Ziegellagen durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke zwischen Erd- und Dachgeschoß bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten. Die Tiefen der Dacheinschnitte dürfen 1,80 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten.

2.2 Dachaufbauten dürfen auf den Dachflächen nur in Form von Giebelgaupen oder Schleppgaupen errichtet werden. Diese dürfen in das oberste Drittel der Dachfläche nicht einschneiden. Die Länge der Dachgaupen, auch die Summe der Länge aller Dachgaupen, darf an der Ost- und Westseite der Gebäude ½ der jeweiligen Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten. Bei den Fenstern der Dachaufbauten sind stehende Formen zu wählen. Die Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,00 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand vom Ortgang von 1,50 m einhalten.

2.3 Liegende Dachfenster dürfen eine maximale Breite von 1,00 m (Außenmaß) und eine maximale Höhe von 1,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten und sind nur einzeln, nicht übereinander und nicht in Reihung zulässig.

2.4 Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Bei Nebenbaukörpern und Garagen kann dieses Maß ausnahmsweise bis zu ¾ der Dachfläche überschritten werden.

3. Einfriedigungen
(gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis zu maximal 0,80 m Höhe von Oberkante vorhandenem Gelände zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrecht sind Einfriedigungen und lebende Hecken nur in Abstimmung mit den Energieversorgungsträgern, Telekom (Oberpostdirektion Freiburg) und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

Bei den der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Fischerstraße zugewandten Grundstücken sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan die Einfriedigungen einschl. Hecken, Türen, Tore und Ketten einschl. Pfosten oder Mauerpfeiler mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie/Hinterkante Bankett zurückzuversetzen. Die Fläche vor der Einfriedigung darf nicht mit Bäumen, Büschen, Sträuchern oder Stauden bepflanzt werden.

Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen dürfen keine Einfriedigungstüren oder –tore oder –ketten erhalten; sie müssen offenbleiben.

4. Äussere Gestaltung
(gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

4.1 Fassaden der Hauptgebäude

Die Fassaden der Hauptgebäude müssen vertikal gegliedert werden. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 30 cm sowie Erker, An- und Vorbauten. Sie können in Form von größeren zusammenhängenden im gleichen Material ausgeführten Wandflächen hergestellt werden, die von Tür-, Tor- und Fensterflächen aus anderen Materialien (keine Glasbausteine) unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfenster und untergeordnete Flächen in anderen Materialien zulässig. Letztere aber nur, wenn sie zur Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der Wandflächen nicht überschreiten; jedoch sind Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff nicht zulässig.

4.2 Fassadenfarben

Fassadenfarben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb, braun – ohne Leuchtkraft – zu wählen.

4.3 Garagen und gedeckte Stellplätze, Toröffnungen in Gebäuden

Garagen sind nur mit Walmdächern entsprechend der im Füllschema angegebenen Dachneigung zulässig. Sofern Grenzbebauung der Garagen vorgeschrieben ist und angestrebt wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO 1983 die zulässige Dachneigung.

Bei gedeckten Stellplätzen sind Kunststoff- oder Blechabdeckungen nicht zulässig.

Die Summe aller Garagentoröffnungen in Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Werbeanlagen Privater sind nur an den von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassaden von Gebäuden und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m, die Länge 2,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.

Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m zulässig. Für kunsthandwerklich gefertigte Ausleger können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoroszierende Farben sind unzulässig.

4.5 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände und –anlagen sind auch in Terrassenbereichen 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 bis zu maximal 4,00 m Länge zulässig.

Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Metall. Die Sichtschutzwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie um nicht mehr als 4,00 m überschreiten, jedoch nicht in die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hineinragen oder diese in Anspruch nehmen.

4.6 Böschungsmauern und –befestigungen

Böschungsmauern sind in verputztem Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern zugelassen werden. Böschungsmauern und –befestigungen sind zu bepflanzen.

4.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

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 zugewandten Seiten der Gebäude und in deren Mitte gemessen nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante Randstein der angrenzenden befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

4.8 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten (siehe auch Ziffer A, 2.4)

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z.B. Kleinpflaster, Betonverbundsteinen, Rasensteine und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mindestens 0,60 m Breite. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen ihnen und der Grundstücksgrenze sowie entlang der Grundstücksgrenze von mindestens 0,50 m auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen.

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

4.9 Müllboxen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen
(gemäß § 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 drei Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o.ä. gegen Sicht abgeschirmt sind.

Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

5. Hinweise

5.1 Hinweise des Landesdenkmalamtes
(Benachrichtigung des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes)

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfunden, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den vorgesehenen Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Zwecks Beteiligung des Landesdenkmalamtes ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen (Baurechtsamt) hierüber zu verständigen.

5.2 Hinweise der Polizeidirektion Villingen-Schwenningen

Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird darauf hingewiesen, daß, sollte bei der Erschließungsstraße keine Trennung zwischen Fußgänger und Fahrzeugverkehr erfolgen, nur ein verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) in Betracht kommt. In diesem Falle müßten entsprechende Maßnahmen zur Regelung des Parkverkehrs in der Anliegerstraße erfolgen, da in einem verkehrsberuhigten Bereich das Parken nur auf den gekennzeichneten Flächen erlaubt ist. Eine solche Kennzeichnung kann z. B. durch unterschiedliche Pflasterung erfolgen.

Der Baugenehmigungsbehörde wird empfohlen, bei den zukünftigen Bauanträgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu fordern.

5.3 Hinweise für einen Bepflanzungsplan und für das Pflanzgebot

Mit dem Baugesuch oder der Bauvoranfrage ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzenliste der vorgesehenen Bäume und Sträucher nach Art und Anzahl einzureichen.

Für das in den Bebauungsvorschriften vorgeschriebene Pflanzgebot sind die Bestimmungen der §§ 40, 175 und 178 BauGB zu beachten. Im Einverständnis zwischen den Nachbarn können die nach § 16 Abs. 1 Ziff. 4, 5 und 6 des Gesetzes über das Nachbarrecht BW in der jeweils gültigen Fassung festgelegten Abstände von den Grundstücksgrenzen unterschritten werden.

Das Baurechtsamt wird § 178 BauGB im Bedarfsfalle anwenden.

5.4 Hinweise auf Geländeverhältnisse
(§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Oberfläche aufeinander abzustimmen.

Die vorhandenen und beabsichtigten Geländeverhältnisse sind in den Schnitten und Ansichten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Baurechtsamt eingereicht werden, darzustellen.

5.5 Hinweise zu nicht überbauten Flächen bebauter Anlagen, privater Grünflächen (§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, soweit nicht anders angegeben, als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

5.6 Hinweis auf Mastenstandorte für Straßenbeleuchtungskörper

Im Bebauungsplan sind auf den Grundstücken, die durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden sollen, Mastenstandorte für die Straßenbeleuchtungskörper eingetragen. Die Mastenstandorte sind mindestens 1,30 m von den Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen zurückversetzt, zu errichten. Aus den Verkehrsflächen bis zu den Mastenstandorten haben die jeweiligen Grundstückseigentümer die Zuführungen von Stromkabeln der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH zu den Mastenstandorten zu gestatten.

Da die Grundstücke im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen sind, wird bei Abschluß von Kaufverträgen eine entsprechende Bedingung im Kaufvertrag aufgenommen. Diese Bedingung ist in Form einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch und in Form einer Baulast im Baulastenbuch der Stadt Villingen-Schwenningen zu übernehmen.

5.7 Hinweis auf umweltverträgliches Bauen

Bei Antrag, Genehmigung und Bauausführung von Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Verwendung und den Einbau von Baumaterialien zu achten, die den Erkenntnissen eines umweltverträglichen Bauens entsprechen.

5.8 Hinweis auf Ausrichtung der Gebäude und ihren Standort

Im Bebauungsplanentwurf sind fast alle geplanten Gebäude und ihr Standort im Hinblick auf eine mögliche Ausnutzung der Sonnenenergie (aktive und passive Nutzung) ausgerichtet. Diese Ausrichtung und der vorgesehene Standort der Gebäude ist deshalb beizubehalten und kann auch nicht im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB verändert werden.

5.9 Hinweis zur Oberflächenentwässerung

Auf den Baugrundstücken sind die anfallenden Oberflächenwässer von den Dachflächen dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung (z. B. wechselfeuchte Sickerflächen, Teiche, Sickergruben oder Zisternen mit Überlauf in den Abwasserkanal) wieder zuzuführen bzw. nutzbar zu machen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung :

WA	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung :

GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen :

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bankett Fahrbahn
V	Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen :

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Garagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Hauptfirstrichtung
WD	Walmdach
Baugebiet / Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl Dachform Dachneigung / Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGS-~~ÄNDERUNGSBESCHLUSS~~
Der Gemeinderat hat am 14.12.1988 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung / ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 02.02.1989 öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.02.1989 / in der Zeit vom ——— bis ——— durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat hat am 05.05.1993 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 20.09.1993 bis 22.10.1993 öffentlich ausgelegen.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 09.02.1994 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidium Freiburg angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt und mit Verfügung vom 08.11.1999 Az. 21-2511.2-18/191 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 20.11.1999 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen - Schwenningen, den 22.11.1999

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Vermessungsamt Villingen - Schwenningen, den 03.08.99	Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 09.02.1994. Stadtplanungsamt Villingen - Schwenningen, den 04. AUG. 1999

GROSSE KREISSTADT
Villingen - Schwenningen
STADTBEZIRK HERZOGENWEILER

BEBAUUNGSPLAN "FISCHERSTRASSE"

STADTPLANUNGSAMT

	DATUM	ZEICHEN
	15.02.93	Wg
	19.11.93	STA

Amtsleiter: 04. AUG. 1999
Dezernent: 5.8.99

MASSTAB 1:500 — STAT NR Hw/1999