

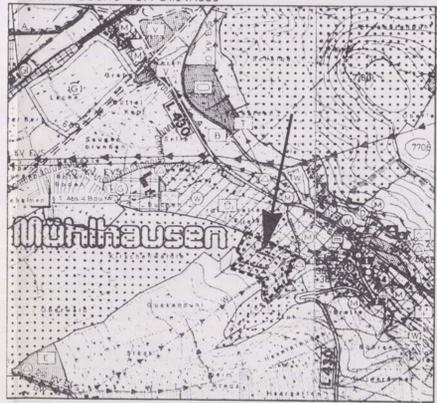
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
 "Hintere Wiesen"
 im Stadtbezirk Mühlhausen
 vom 30.08.1989, 25.01.1990 und 09.06.1993

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 07.02.1990 / 01.09.1993 den Bebauungsplan "Hintere Wiesen" als Satzung beschlossen.
- Dem Bebauungsplan liegt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 zugrunde. Ergänzend zur Planzeichnung wird festgelegt:
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO**
 Ausschluss der Ausnahmen (§ 1 (6) 1 BauNVO)
- Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nutzungseinschränkung
- Gem. § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnlagen haben dürfen.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**
 Ausschluss der Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)
- Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) und § 16 (6) BauNVO)**
- Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird und
- das natürliche Gelände den Einbau eines weiteren Vollgeschosses (als Untergeschos) ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt bzw.
 - bei Einbau eines weiteren Vollgeschos im Dachraum die zulässige Dachneigung und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.
- 3. Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)**
- Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen oder in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4. Nebenanlagen (§§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden:
- Einfriedigungen, Böschungsmauern
 - Abfallbehälter, Schutzwände, Terrassen
 - Gartenhäuser und -Lauben bis 20 qm Grundfläche.
 - Gerätehäuser bis 12 qm Grundfläche
- Die Summe der Grundflächen von Gartenhäuser, -Lauben und Gerätehäuser darf 25 qm je Grundstück nicht überschreiten.
- Alle sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- 5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- Auf den mit Pflanzgebote für Bäume und Sträuchern belegten Flächen sind heimische, grobkronige Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) 10 BauGB)**
- Die auf den Baugrundstücken an Strasseneinmündungen und Kreuzungen mit einem Sichtdreieck belasteten Flächen sind von jeder Bebauung und Hindernissen aller Art freizuhalten und dürfen nur mit Sträuchern und/oder Stauden bis zu einer Höhe von 0,80 m bepflanzt werden.

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)**
- 1. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)**
- Die Traufhöhe (Traufhöhe = OK Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand - OK Dachhaut) darf max. betragen:
- Bergseits 3,30 m (2,90 + 0,40)
 - Talseits 6,15 m (2,90 + 2,85 + 0,40)
- 2. Abfallbehälter (§ 73 (1) 5 LBO)**
- Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.
- 3. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)**
- Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke bis max. 0,80 m Höhe als Holzzaune in Form von Scheren- und Derbalenzzaune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe erstellt werden.
- 4. Dachfenster, -Aufbauten, -Einschnitte (§ 73 (1) 1 und 2 LBO)**
- a. Liegende Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm die Summe der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel muss min. 1,50 m betragen.
- b. Dachaufbauten sind nur in Form von Gaupen zulässig, wenn ihre Länge einzeln max. 2,50 qm in der Ansichtfläche oder zusammengenommen nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe beträgt, die orthogonale Ansichtfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegeleihen liegen. Der seitliche Abstand muss min. 2,50 m betragen.
- c. Auf einer Dachfläche ist jeweils nur eine der unter a. und b. aufgeführten Möglichkeiten zulässig.
- d. Dachseinschnitte sind nicht zugelassen.
- 5. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 (1) (2) LBO)**
- Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Höhe (Ansichtfläche) von 0,30 m zulässig. Ihre Länge darf 2,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Stehschilder sowie Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht dürfen nicht angebracht werden.
- Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand an der öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden. Die Gesamtansichtfläche darf 0,80 m nicht überschreiten.
- 6. Waldabstand (§ 4 (3) LBO)**
- Bei Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands zu baulichen Anlagen sind für die entsprechenden Gebäudeanteile folgende Punkte zu beachten:
- Verzicht auf Ausbau des Dachgeschosses für den ständigen Aufenthalt von Personen auf der waldzugekehrten Seite.
 - Anbringung von Funkenfängern an den Kaminen, sofern Heizungsanlagen für feste Brennstoffe oder der Einbau von Zweiofesseln vorgesehen ist.

- C. Hinweise**
- 1. Denkmalschutz**
- Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL 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, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Bauaufträge dieser Institutionen ist zu ermöglichen.
- 2. Planvorlagen**
- Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 21.04.1989



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung:**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:**
- GFZ Geschosflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**
- E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen:**
- Gehweg
 - Fahrbahn
 - Verkehrsgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**
- Anpflanzen von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Garagen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Hauptftrichtung
 - Satteldach
- Sonstige Planzeichen:**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Garagen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Hauptftrichtung
 - Satteldach
- SD** Satteldach
- Baugebiet** Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl** Geschosflächenzahl
- Bauweise** Dachform Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat am 24.05.1989 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.07.1989 öffentlich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.07.1989 / in der Zeit vom 28.07.1989 durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung
 Der Gemeinderat hat am 21.09.1989 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 30.10.1989 bis 01.12.1989 öffentlich ausliegen.

4. Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 07.02.1990/01.09.93 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 18.12.1993 Az. 23/254.2-1/101 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

6. Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 28.01.1995 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, der 03.02.1995

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung vom 18.12.1990.

Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 31.8.94

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich angelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen laut Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.90/01.09.93.

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 31. Aug. 1994

Villingen-Schwenningen

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 HINTERE WIESEN
 Stadtbezirk Mühlhausen**

Anzeige-Exemplar
 1/24/2012/24-10/186-1/101

Stadtplanungsamt

Datum	Zieler	Datum	Zieler
01.09.93	Ka		
Ambtleiter		Dezernent	
07/01/94		Mühlhausen	
Stat. Nr.	Mh/1995		

