



PLANZEICHENERKLÄRUNG

WR	Reines Wohngebiet
WH	Wandhöhe 4,20 m
O	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldach
	Baugrenzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Leitungsrecht
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Bäume erhalten

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen: maximale Wandhöhe - WH
Bauweise	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Hinweis:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Koordinaten mit digitaler Genauigkeit sind heraus nicht abzulesen.

Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächenutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1998.

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
Reines Wohngebiet (WR) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
Zulässig sind: Wohngebäude

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 15 - 21a BauNVO)
Grundfläche: Höchstzulässige Grundfläche des Hauptgebüdes 144,0 m².
Gebäudehöhen: Wandhöhe (WH) 4,20 m
Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Betriebshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.
Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.
(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweis)

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)
Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Bauweise
Die Bauweise ist durch Planeartrag in der Nutzungsschablone festgesetzt als:
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebüden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 - 14 BauNVO)
Stellplätze und Nebenanlagen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

1.6 Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2)
Das Baufenster auf dem Grundstück mit den Arbeitsnummern 1 und 3 an der Straße Im Brotkörble (siehe Nebenzeichnung) wird nur zulässig wenn die Bestandsgebäude auf dem Grundstück Mühlbachstraße 35 und 39 (Flst.-Nr. 1038, 1041) abgebrochen sind. Die Festsetzung tritt grundstücksbezogen in Kraft.

1.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Überbauung auch solcher mit untergeordneten Nebenanlagen freizuhalten.

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Einbebung des Geländes zulässig. Die maximale Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von
0% - 5 % 0,5m
5% - 15% 1,0m
Bei Geländeneigungen von mehr als 15% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.
In dem Wohngebiet WR 2 zwischen dem Baufenster und der öffentlichen Verkehrsfläche ist das Niveau auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 28, 29 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sofern ein Baum abgängig ist oder beseitigt werden muss, ist er durch einen Baum nach Baumschutzsatzung § 7 Abs. 2 zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Material
Bei der Material- und Farbwahl der Außenwände und der Dachdeckung sind stark reflektierende Materialien und grelle Farben, ausgenommen hiervon ist Glas, unzulässig.
Dachform
Im Bereich WR 1 sind bei Hauptgebüden nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig. Im Bereich WR2 sind bei Hauptgebüden nur Satteldächer mit einer Neigung 30° - 35° von zulässig.
Dachaufbauten
Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 m² und die Summen der Dachfenster ¼ der Dachfläche betragen.
Im Plangebiet sind Dachgauben zulässig wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als 2/3 der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtshöhe nicht höher als 1,50 m ist. Vom First ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten. Von dem Schnittpunkt der Außenwand des Dachgeschosses mit der Dachhaut sind 0,60 m Abstand einzuhalten. Der seitliche Abstand zum Giebel muss min. 1,00 m betragen.
Auf einer Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

2.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind je Baugrundstück nur eine Außenantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Beläge
Die geplanten Fuß- und Radwege, öffentlichen Stellplätze, Garagenzufahrten, Zugwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasser- und lufurchlässigen Belägen anzulegen.
Stützmauern
Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend zu gestalten und zu modellieren.
Die Topographie der einzelnen Grundstücke ist der Topographie der angrenzenden Grundstücke anzugleichen.
Versickern von Niederschlagswasser
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über mindestens 30 cm starken, pflanzenbestandenen, belüfteten Bodenschichten zu versickern.
Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Kanalisation die Entwässerung zu gewährleisten.
Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m.

2.5 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches (WR) sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstelle nur eine Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt: Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m. Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

2.7 Anzeigepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

3 HINWEISE

3.1 Flächenschwerpunkt
Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (A1) und Ermittlung der jeweiligen Teilchwerpunkte (G), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (d, v).

3.2 Bodenschutz
Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

3.3 Bodendenkmalschutz
Bodenschatz nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

3.4 Planbild
Zur Beurteilung, wie sich bauliche Anlagen in die Umgebung (Topographie) einfügen, muss in den Schnitt- und Ansichtzeichnungen der vorhandene und künftige Geländevertiefung ersichtlich sein.

3.5 Erdaushub
Der anfallende Erdaushub von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden (Erdschausung).

3.6 Geotechnik
Im Plangebiet stehen vermutlich mächtige bindige Deckschichten über Gipskeuper an. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Gründung, zur Baugrubensicherung u. dgl.) und insbesondere bei tieferen Einschnitten in den Untergrund wird eine objektbezogene Baugrubenberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

§ 13a BauGB	Aufstellung	29.04.2009
	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	22.05.2009
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	02.06.2009 - 19.06.2009
§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit	22.05.2009
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	02.06.2009 - 19.06.2009
	Die Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit erfolgte am:	22.05.2009
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	21.10.2009
	Dem Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:	06.11.2009
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	16.11.2009 - 16.12.2009
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	16.12.2009
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	
§ 4a Abs. 3 BauGB	Erneute Offenlage	26.03.2010
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	12.04.2010 - 23.04.2010
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Satzung	21.07.2010
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am:	21.07.2010
	Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	21.07.2010
	Villingen-Schwenningen, 3.8.2010	
	Erster Bürgermeister	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Inkrafttreten	20. Aug. 2010
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	23.07.2010
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt im Schreiben vom:	
Rechtsgrundlage	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2589) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) Planzeichenvorschrift (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2009 (GBl. S.195)	
Katasterunterlagen Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein	Stand: Juli 2010	
§ 1 Abs. 2 PlanzV	28.07.10	
	Stadtvermessungsdezernat	
Planbearbeitung	Am für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen	SB: Frau Crecht
	2010	
	Leitender Stadtbauinspektor	

Villingen-Schwenningen

Änderung Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Brotkörble 1" Im Stadtbezirk Mülhausen

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, 2.8.2010

Erster Bürgermeister

Am für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet:	Cz	geändert:	
geprüft:		geprüft:	
geändert:			

Maßstab 1 : 500, 1 : 1000 Stat. Nr. Mh- 2010

RECHTSPLAN.dwg