TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

des Bebauungsplanes

"AUF DER ECK II"

Stadtbezirk Pfaffenweiler

vom 17.03.1992/30.11.1992/11.11.1993

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 19.01.1993/08.12.1993 den Bebauungsplan "Auf der Eck II", Stadtbezirk Pfaffenweiler, als Satzung beschlossen.

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

Ergänzend zur Planzeichnung sind festgesetzt:

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sowie Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

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

1.2 Einschränkung Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Böschungsmauern, Stützmauern Böschungsbefestigungen, Einfriedigungen, Sichtschutzwände bis maximal 3,00 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 6,00 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, soweit die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Böschungs- und Stützmauern sind zu begrünen (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.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

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 3,50 m nicht überschreiten.

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 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

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. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig. Sie sind entsprechend der Ziff. B) 4.9 dieser Bebauungsvorschriften zu gestalten.

Zusätzlich, in unmittelbarer Verbindung mit den im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten zu Garagen und nur ausnahmsweise können weitere offene Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden. Diese sind auf drei pro Baugrundstück beschränkt.

Die Stellplätze und die Zufahrtsflächen zu diesen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (keine versiegelte Flächen, siehe auch Ziff. B) 4.8).

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.

2.6 Schallschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

2.6.1 In den nördlichen Dachflächen der Gebäude auf den Grundstücken Arb.Nr. 23, 24, 25 und 26 dürfen für Aufenthaltsräume keine Fenster eingebaut werden. Lediglich für Nebenräume kann jeweils ein Fenster bis zu einer max. Größe von 1,00 qm eingebaut werden.

2.6.2 In den östlichen und westlichen Giebelseiten in der Dachgeschoßebene der Gebäude auf den Grundstücken Arb.Nr. 23, 24, 25 und 26 und den östlichen und westlichen Dachflächen des Gebäudes auf dem Grundstück Arb.Nr. 22 sind für Aufenthaltsräume Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB (A) einzubauen. Dies gilt auch für die westliche Giebelseite des Gebäudes auf dem Grundstück Arb.Nr. 15.

2.6.3 In den Nordseiten der Gebäude auf den Grundstücken Arb.Nr. 22, 23, 24, 25 und 26 sind in der Erdgeschoßebene für Aufenthaltsräume Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB (A) einzubauen.

2.6.4 In den West- und Ostseiten der Gebäude auf den Grundstücken Arb.Nr. 22, 23, 24, 25 und 26 sind in der Erdgeschoßebene Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB (A) einzubauen. Dies gilt auch für die Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Arb.Nr. 15.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan liegenden Grundstücke, die entsprechend der Planzeichenverordnung durch ein Planzeichen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, sind diese im Sinne der Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuführen (vergl. Ziff. A) 4.4 dieser Bebauungsvorschriften).

4. PFLANZGEBOTE UND ERHALTUNG VON BÄUMEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

4.1 Entlang dem öffentlichen Straßenraum und den öffentlichen Wegen sind, soweit nicht anders festgesetzt ist, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauern zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Soweit Standorte im Bebauungsplan hierfür eingetragen sind, kann im Einzelfall bis zu 2,00 m längs der Straßen oder Wegrichtung abgewichen werden.

4.2 Auf den Grundstücken ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Ist bereits ein Baum auf einer öffentlichen Verkehrsfläche oder grundstücksbegleitender öffentlicher Grünfläche unter Mindesteinhaltung der Bestimmungen des Nachbargesetzes Baden-Württemberg vorhanden (neu gepflanzt worden) kann dieser Baum auf das private Pflanzgebot angerechnet werden.

4.3 Im nördlichen und westlichen Teil des Baugebiets ist, wie vorbestimmt, ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Auf der Süd- und Westseite des Grundstückes Arb.-Nr. 5,
auf der West- und Nordseite des Grundstückes Arb.-Nr. 6,
auf der Südwestseite des Grundstücks Arb.-Nr. 13,
auf der Südwest-, West- und Nordseite des Grundstückes Arb.-Nr. 14,
auf der West- und Nordseite des Grundstückes Arb.-Nr. 15,
auf der Südwest-, West- und Nordseite des Grundstückes Arb.-Nr. 22,
auf der West- und Nordseite des Grundstückes Arb.-Nr. 23,
auf der Nordseite der Grundstücke Arb.-Nr. 24, 25 und 26,

müssen mindestens 2 Bäume (Hochstämme) und 4 Sträucher pro Grundstück gepflanzt werden. Auf Ziff. B) 5.4 der Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

4.4 Ortsrand

Zur Ausbildung des Ortsrandes sind auf den Flächen, die zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt sind, standortgerechte Hecken und Bäume entsprechend der natürlichen Vegetation zu pflanzen bzw. zu erhalten.

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 Energieträgern 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 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 Straßenbegrenzungslinie beginnen.

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf die anschließenden Wohngrundstücke dürfen keine Türen, Tore oder Ketten erhalten.

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

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 2,00 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 Aufschuttungen, 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 (bepflanzen).

B) BAUORDNUGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 73 LBO)

1. DACHFORM, DACHDECKUNG DER GEBÄUDE (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer sind als gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Ausnahmsweise können Walmdächer oder 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 1,50 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 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes 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

Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Bei Nebenbaukörpern und Garagen kann dieses Maß ausnahmsweise bis zu 3/4 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 zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrecht sind Einfriedigungen und lebende Hecken nur in Abstimmung mit den Energieversorgungsträgern und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

Bei den straßenseitig zugewandten Grundstücken sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan die Einfriedigungen einschl. Hecken mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie 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 Satteldächern 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 geschlemmten Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m auch auf den Grundstücksgrenzen bis zu maximal 3,00 m Länge zulässig. Ausnahmsweise kann ihre Länge 4,00 m betragen.

Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Metall. Die Sichtschutzwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie um nicht mehr als 3,00 m überschreiten.

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 Oberkante Randstein der angrenzenden befahrbaren Wohnwege liegen.

4.8 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z. B. Kleinpflaster, Betonverbundsteinen, Rasensteinen 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 0,50 m Breite. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Zufahrten und Stellplätzen 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. a. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

C. HINWEISE

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, Wegekreuze, 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.

2. Hinweise des Straßenbauamtes Donaueschingen

Die Zufahrt zu dem Baugebiet erfolgt ausschließlich über vorhandene Gemeindestraßen. Direkte Zufahrten zur Landesstraße (L 181) oder Zufahrten zu dieser sind nicht erlaubt.

Bei der Einmündung der Gemeindestraßen in die L 181 muß ein Sichtdreieck von 10,00 m/140,00 m eingehalten werden.

Irgendwelche Zuschüsse für Lärmschutz- oder Lärmsanierungsmaßnahmen können weder jetzt noch künftig gewährt werden. Die Zuschüsse für Lärmsanierungsmaßnahmen sind reine Freiwilligkeitsleistungen des Bundes, auf welche kein Rechtsanspruch besteht.

3. Hinweise auf die Schießanlagen in der Nachbarschaft

3.1 Allgemeiner Hinweis für Immissionen aus der Standortschießanlage der Französischen Streitkräfte

Die Immissionen (Schießgeräusche) aus der ca. 600 m nordwestlich des Baugebiets liegenden Standortschießanlage der Französischen Streitkräfte, die im Bebauungsplangebiet auftreten, entsprechen nach dem von der Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik GmbH (ita) erstellten Prüfbericht (Lärmschutzgutachten) vom 01.06.1987 dem Immissionsrichtwert für das "Allgemeine Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO von tagsüber 55 dB (A), die Schießzeiten sind nach Auskunft der Französischen Streitkräfte neben werktags in der Tageszeit nachts bis 1.00 Uhr und bis ein 2/5 der Sonntage, jedoch nicht an Feiertagen vereinbart (vergleiche schalltechnische Stellungnahme der LfU vom 30.01.1987, Seite 6/Bebauungsplanakte "Auf der Eck I").

Der zulässige Immissionsrichtwert (nachts) von 40 dB (A) wird überschritten.

Aufgrund der aus der Standortschießanlage im Neubaugebiet auftretenden Immissionen haben die zukünftigen Bewohner des Baugebiets die nachfolgenden Hinweise der Oberfinanzdirektion Freiburg zu beachten.

Soweit die Stadt Villingen-Schwenningen Eigentümerin dieser Baugrundstücke ist, wird bei deren Verkauf ein der Stellungnahme der Oberfinanzdirektion Freiburg entsprechender Hinweis im Kaufvertrag aufgenommen.

3.2 Hinweis der Oberfinanzdirektion Freiburg

Die Standortschießanlage der Französischen Streitkräfte, die ca. 600 m nordwestlich des Baugebiets liegt, muß uneingeschränkt benutzbar sein. Sie kann deshalb nicht unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes reduziert werden. Die Bewohner des Baugebiets "Auf der Eck II" müssen deshalb die sich aus der Benutzung der Schießanlage ergebenden Immissionen entschädigungslos dulden.

3.3 Hinweis des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg

Der Betrieb der Schießanlage des Tontaubenschützenclubs, die ebenfalls ca. 600 m nordwestlich des Baugebiets liegt, ist mit Lärmimmissionen verbunden. Diese sind insoweit hinzunehmen, als keine "erhebliche Belästigungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes verursacht wird. Das Maß der Erheblichkeit wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Lärmbekämpfungstechnik beurteilt. Die Immissionsrichtwerte betragen hiernach im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A).

4. Hinweise für das Pflanzgebot

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. Hinweis 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.

6. 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 als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

7. Hinweis auf Mastenstandorte für Straßenbeleuchtungskörper

Im Bebauungsplan sind auf den Grundstücken, die durch befahrbare Wohnwege erschlossen werden sollen, Mastenstandorte für die Straßenbeleuchtungskörper eingetragen. Die Mastenstandorte sind mindestens 1,30 m von den den Wohngebäuden unmittelbar angrenzenden Grundstücksgrenzen zurückversetzt, zu errichten. Aus den Wohnwegen 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.

8. Hinweis auf Versorgungsdruck in den Wasserleitungen

Die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH, Abt. Gas- und Wasserversorgung haben darauf hingewiesen, daß das bestehende Wasserrohrnetz "Tannhörnle" zwischenzeitlich mit einer Druckerhöhungsanlage versehen wurde, so daß der Wasserdruck sich im Versorgungsgebiet "Auf der Eck" zwischen 3,00 und 2,50 bar bewegt.

Sollte von den Abnehmern ein höherer Wasserdruck gewünscht werden, so ist dieser nur über eine kundeneigene Druckerhöhungsanlage möglich, die entsprechend der DIN 1988 durch die Bauherrn oder Eigentümer selbst installiert werden muß.

9. Hinweis des Geologischen Landesamtes

Im tieferen Untergrund des Bebauungsplangebietes stehen Sand- und Schlufsteine des oberen Buntsandsteins an. Es werden keine besonderen Baugrundprobleme erwartet.

10. Hinweise der Polizeidirektion Villingen-Schwenningen

Es wird angeregt, auf den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eine Schrittgeschwindigkeit (verkehrsberuhigter Bereich durch Zeichen 325) zuzulassen und angeregt, hierfür eine verkehrsrechtliche Anordnung durch das Amt für öffentliche Ordnung aussprechen zu lassen.

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

11. Hinweise der Telekom, Oberpostdirektion Freiburg i. Br.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz, Dienststelle Planungsstelle L, Tel.-Nr. 07531/82-61 08, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Dimensionierung der Kabelanlagen der Telekom ist nur möglich, wenn die genaue Anzahl der Wohneinheiten feststeht. Die Gehwege sollen erst dann mit einer hochwertigen Oberfläche versehen werden, wenn die Bebauung überwiegend abgeschlossen ist und das Fernmeldeamt Konstanz die Fernmeldeanlagen ausgelegt hat.

12. Hinweise des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde

Der vorgesehene Lärmschutzwall ist so zu gestalten und zu bepflanzen, daß er sich in die landschaftliche Umgebung einfügt und ökologischen Ansprüchen (standortgerechte Gehölzarten, Schaffung von Nahrungshabitaten für Insekten und Vögel etc.) genügt. Die Erstellung ist mit dem Naturschutzbeauftragten, Herrn Martin, abzustimmen.

13. 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.

14. Hinweis auf Ausrichtung der Gebäude und ihren Standort

Im Bebauungsplanentwurf sind fast alle geplanten Gebäude und ihr Standort im Hinblick auf eine optimale 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.

15. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes, Oberflächenwasser

Auf den Baugrundstücken sind die anfallenden Oberflächenwasser 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 — Allgemeine Wohngebiete
- WA1 — Allgemeine Wohngebiete gegliedert gem. § 1 Abs 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- H — nur Hausgruppen zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Gehwege

Grünflächen:

- Öffentliche Grünflächen
- V — Verkehrsgrün
- Spielplatz

Flächen für Aufschüttungen:

- Flächen für Aufschüttungen

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot für Bäume
- Abstandsgrenze vom öffentlichen Verkehrsraum für Einfriedigung

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Hauptfirstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen
- Ga — Garagen
- SD — Satteldach
- Unverbindlicher Vormerk für Grundstücksgrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise

- 763,35 — Höhe OK Wallkrone
- Umgrenzung von Schutzgebieten
- L — Landschaftsschutzgebiet
- 1 — Arbeitsnummer
- Straßebeleuchtung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

M. 1:10 000

AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 21.04.1989

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGS-~~ÄNDERUNGS~~BESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 30.08.1989 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung / ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 09.01.1990 öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.07.1990 / in der Zeit vom ——— bis ——— durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Gemeinderat hat am 05.05.1992 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 03.08.1992 bis 04.09.1992 öffentlich ausgelegen.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 19.01.1993 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 Bescheid vom 18.10.1993 Az 22/2511.2-18/158 erklärt, daß nur unter dem in diesem Bescheid aufgeführten Maßgaben keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Der Gemeinderat hat entsprechend dieser Maßgaben den hierfür notwendigen Beitrittsbeschluß am 08.12.1993 gefaßt.

6. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 11.12.1993 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 16.12.1993

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Vermessungsamt
Villingen - Schwenningen, den 20.7.93

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 19.01.1993 / 08.12.1993

Stadtplanungsamt
Villingen - Schwenningen, den 20. Juli 1993 / 16.12.1993

GROSSE KREISSTADT Villingen - Schwenningen

STADTBEZIRK PFAFFENWEILER

BEBAUUNGSPLAN AUF DER ECK II

STADTPLANUNGSAMT

	DATUM	ZEICHEN
GEZ.	11.02.1991	Be.
GEAN.	20.6.91 EY.	
	13.12.91	IF
	8.1.92	EY
	17.03.92	[illegible]
	30.11.92	IF
GEPR.	11.11.93	Sta.

Amtsleiter DEN 20. Juli 1993

Dezernent DEN 21/07/93

MASSTAB 1:500 — STAT NR P/93