

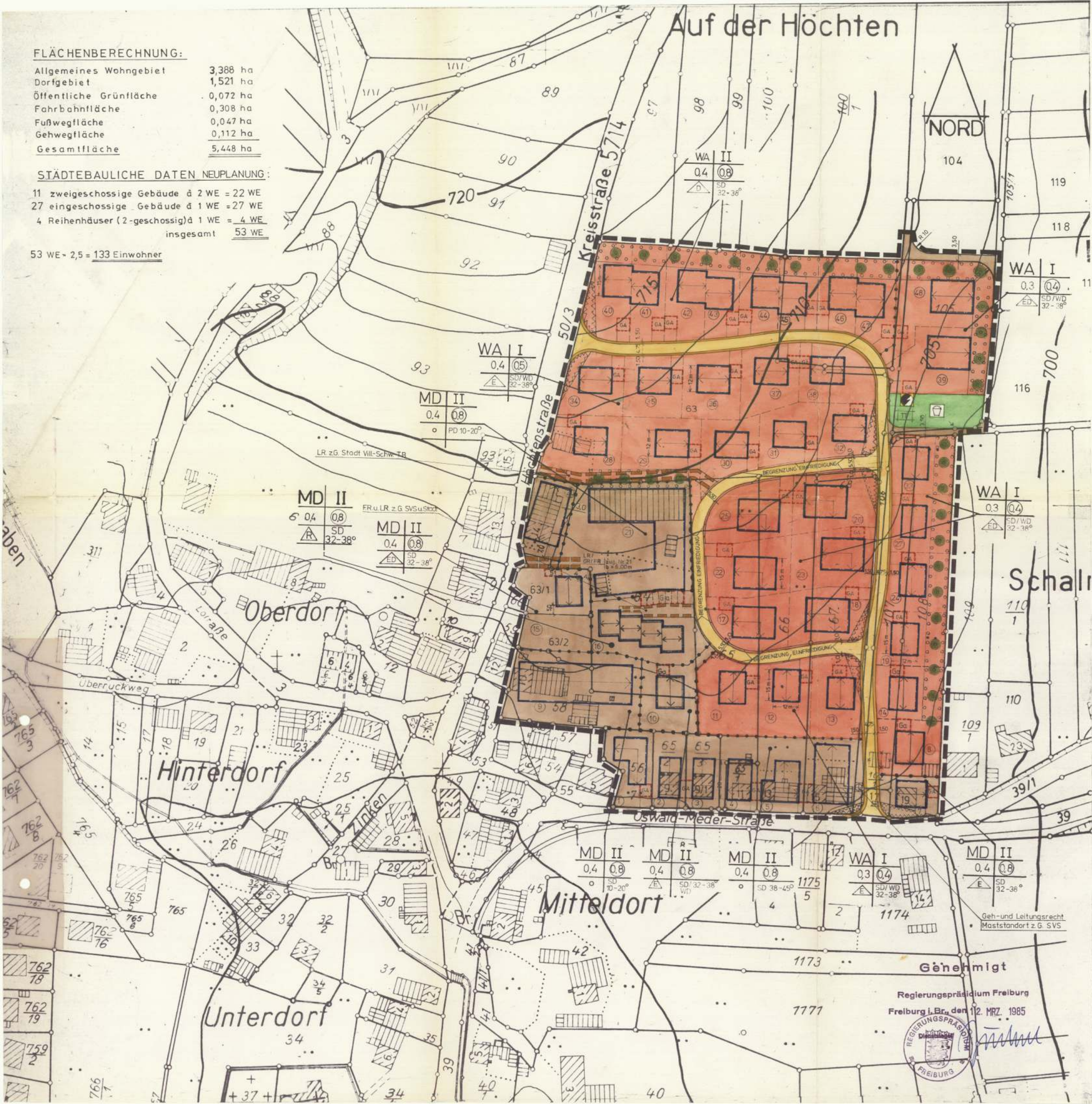
**FLÄCHENBERECHNUNG:**

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Allgemeines Wohngebiet | 3,388 ha |
| Dorfgebiet             | 1,521 ha |
| Öffentliche Grünfläche | 0,072 ha |
| Fahrbahnfläche         | 0,308 ha |
| Fußwegfläche           | 0,047 ha |
| Gehwegfläche           | 0,112 ha |
| Gesamtfläche           | 5,448 ha |

**STÄDTEBAULICHE DATEN NEUPLANUNG:**

|   |
|---|
| 11 zweigeschossige Gebäude à 2 WE = 22 WE   |
| 27 eingeschossige Gebäude à 1 WE = 27 WE    |
| 4 Reihenhäuser (2-geschossig) à 1 WE = 4 WE |
| insgesamt 53 WE                             |

53 WE = 2,5 = 133 Einwohner



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan "Schalmenecker"

Stadtbezirk Riethelm

Stadt Villingen-Schwenningen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

BauNVO vom 15.09.1977

**1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der Arb. Nr. 21 und 16 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 64 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, sowie Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO nicht zulässig.

**1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BBAUG und § 12 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sind nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Sichtschutzwände gemäß Ziff. 2.1.3 dieser Bebauungsvorschriften, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 5 qm Grundfläche, Einfriedigungen nach Ziff. 2.2 dieser Bebauungsvorschriften, Stützmauern, Böschungsmauern nach Ziff. 2.1.4 dieser Bebauungsvorschriften, untergeordnete Anlagen für Kleinreparatur bis 3 qm Grundfläche und Kompostierungsanlagen von höchstens 2 qm Grundfläche.

**2. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO 1983)**

**2.1 Äußere Gestaltung**

**2.1.1 Wandhöhen der Außenwände (§ 6 Abs. 4, 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)**  
Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

**2.1.1.1** Die Wandhöhen der Außenwände von Wohngebäuden gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe oder bis zum oberen Abschluß der Wand dürfen  
bei eingeschossigen Gebäuden 3,30 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,10 m,  
bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,50 m,  
nicht überschreiten.

**2.1.1.2** Bei zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gebäuden muß bei Um-, Erweiterungs- und Dachaufbauten die Höhe der Traufe (Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Dachtraufe) beibehalten werden.

**2.1.1.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster**

Die Länge von Dacheinschnitten und -aufbauten ist insgesamt auf 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. In beiden Fällen müssen zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe mindestens 4 Ziegelreihen durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnitts darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,50 m nicht übersteigen. Dachaufbauten, Dachhäuschen und andere sind nur bei Dächern mit 38° Dachneigung

und mehr zulässig. Die Höhe der Vorderfront der Dachaufbauten (Dachgauben) darf nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen bis Unterkante Rinne betragen.

Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern darf nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Dachflächenfenster dürfen einzeln eine Breite von 1,35 m und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

**2.1.2 Garagen**

Die Außenwände der Garagen müssen eine nahezu glatte Oberfläche erhalten.

**2.1.3 Sichtschutzwände**

sind nur in Form von Pergolen, von verputztem oder geschliffenem Mauerwerk, Holzfachwerk oder Betonformateinen bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 4,00 m über die festgesetzte Baugrenze hinaus zulässig.

**2.1.4 Böschungsmauern**

sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) Formateinen oder Natursteinen auszuführen.

**2.2 Einfriedigungen und Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum**

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum, zu den öffentlichen Grünflächen in und an den nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten können mit Holz- oder Drahtzaun bis zu einer Höhe von max. 0,90 m ausgeführt werden. Sie sind mit Sträuchern, Stauden oder Hecken abzurpflanzen.

An der Südseite der Grundstücke Arb. Nr. 30, 31 und 32 sowie im Einfahrtbereich des Grundstückes Arb. Nr. 29, an der Nordseite des Grundstückes Arb. Nr. 26, an der Nord- und Nordwestseite des Grundstückes Arb. Nr. 25, an der Westseite des Grundstückes Arb. Nr. 22, an der Südwestseite des Grundstückes Arb. Nr. 17, an der Südseite des Grundstückes Arb. Nr. 17, an der Südseite des Grundstückes Arb. Nr. 18, an der Nordseite des Grundstückes Arb. Nr. 13, an der Nordseite des Grundstückes Arb. Nr. 12, an der Nord-Ost-Seite des Grundstückes Arb. Nr. 11, an der Ostseite des Grundstückes Arb. Nr. 16 und im Einfahrtbereich des Grundstückes Arb. Nr. 10 und an der Westseite des Grundstückes Arb. Nr. 21 sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan die Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie 1,00 m in diese Grundstücke zurückversetzt zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen dürfen keine Einfriedigungsstiele oder -tore oder -ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.

Die Grundstücksflächen zwischen der Einfriedigung und der Straßenbegrenzungslinie dienen im Winter der Schneeeinlagerung und dürfen nur als Rasenfläche angelegt werden.

Alle Grundstücke sind, sofern sie vor der endgültigen Herstellung der Gehwege bebaut werden, zum öffentlichen Verkehrsraum hin, mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen, zu versehen.

**2.3 Abfallbehälter**

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden mit Holz, Betonsteinen, Mauersteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.

**2.4 Höhenlage baulicher Anlagen**

**2.4.1** Bei den 1-geschossigen und 2-geschossigen Gebäuden darf die Höhe Oberkante Erdgeschoss/Fußboden bei den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeseiten und in der Mitte der Gebäude gemessen über Oberkante Randsteine der Straße nicht mehr als 0,50 m liegen.

**3. Hinweise**

**3.1 Unbebaute Flächen**

Die bebauten und überbaubaren Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen.

**3.2 Stellung von Müllboxen oder Behältern für Mülltonnen**

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen entsprechend 2.3 dieser Satzung unterzubringen.

Müllboxen sind, soweit in 2.3 dieser Satzung nicht anders bestimmt, an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) Abfallbehälter zulässig sind.

**3.3 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erachtungs-trägern dürfen nur in Abtimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

**3.4 Befestigungen der Grundstücke**

Wasserundurchlässige Befestigungsarten auf den Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren und im übrigen zu vermeiden.

**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.

**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

WA

Allgemeines Wohngebiet

MD

Dorfgebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl

0,4

Geschossflächenzahl

**Bauweise, Baugrenzen**

Baugrenze

RA

Nur Reihenhäuser zulässig

EA

Nur Einzelhäuser zulässig

DA

Nur Doppelhäuser zulässig

ED

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD/WD

Satteldach/Walmdach

PD

Pultdach

32-38°

Dachneigung als Mindest-/Höchstgrenze

←→

Firstrichtung

0

Offene Bauweise

**Verkehrflächen**

Gehep

Straße

Gehep

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (privat) (GR, FR, LR)

Landwirtschaftlicher Weg

**Grünflächen**

Öffentlicher Kinderspielplatz

Pflanzgehölz für Bäume und Sträucher auf privaten Flächen

Tischtennisplatte auf öffentlichem Kinderspielplatz

**Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

|         |   |
|---------|---|
| ---     | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| ---     | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze                          |
| GA      | Fläche für Garage   |
| ST      | Fläche für Stellplätze                                    |
| □       | Von der Bebauung freizuhaltende Flächen                   |
| ---     | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                            |
| ☉       | Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannstation            |
| □       | Abzubrechende Gebäude                                     |
| 15      | Arbeits- Nummer   |
| ---     | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                      |
| ZG. SVS | Zu Gunsten Stadtwerke Villingen-Schwenningen              |

DIPLING. W. RIEBL FREIER ARCHITEKT KARLSTRASSE 80A 7750 VS-SCHWENNINGEN

BEBAUUNGSPLAN SCHALMENECKER VILLINGEN-SCHWENNINGEN STADTBEZIRK RIETHHEIM

|                                       |                  |                  |          |
|---------------------------------------|------------------|------------------|----------|
| MASSTAB 1:1000                        | GRUNDLAGE QUELLE | FLURKARTE 1:1000 | ÄNDERUNG |
| AM                                    | VON              | AM               | VON      |
| 24.11.82                              | 27.03.84         | 22.03.84         | 28.08.84 |
| ENTWURF 04.05.82 RIEBL 28.10.84 RIEBL |                  |                  |          |
| GEZEICHNET 04.05.82 RIEBL             |                  |                  |          |

**DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG**

Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 6.7.1984

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER OFFENTLICH AUSGEZEIGTEN FERTIGUNG IDENTISCH, AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 5.12.1984

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 4.7.1984/16.12.1984

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM GEMEINDERAT IN SEINER SITZUNG AM 5.12.84 GEM. § 10 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN U. GEM. § 11 BBAUG DURCH ERASS DES REG. PRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 12.03.1985 NR 19/24/0225/156 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER OFFENTL. AUSLEGUNG GEM. § 12 BBAUG AM 29.03.1985 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 29.03.1985

**STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN PLANUNGSAMT**

PLAN: Bebauungsplan „SCHALMENECKER“, Stadtbezirk: RIETHHEIM

|                           |                       |                                     |                                 |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Stat Nr. R/85             | Masstab 1:1000        | Entwurf von: DIPLING. W. RIEBL (FR) | geändert                        |
| den 30.05.1983 Amtsliefer | den 13.02.1985 Dezent | gez am 4.10.82 von W. RIEBL         | am von 21.05.84 Be 25.09.84 Nm. |
|                           |                       | gepr am 5.5.83 von 6.9.84           |                                 |