



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER DAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 (4) BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 (4) BauNVO)
- FH Firsthöhe als Höchstgrenze über Gebäudeoberkante
- TH Traufhöhe als Höchstgrenze über Geländeoberkante

BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BAUGB)

- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) (siehe Textteil)
- 40 - 50 ° Dachneigung des Satteldaches
- FD Flachdach
- MD Mansardendach

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BAUGB)

- ↔ Stellung der baulichen Anlagen
- Firstrichtung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) 2 BAUGB)

- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

FÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) 4 BAUGB)

- Ga Garagen

FÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (§ 9 (1) 11 BAUGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrünfläche
- Gehweg
- Verkehrsfähige (besonders) Zwischbestimmung
- verkehrsberuhigte Bereiche - (§ 42 (4a) StVO)
- P Öffentliche Parkfläche
- + 483,95 Höhenlage der Verkehrsflächen / Planung
- X + 483,95 Höhenlage der Verkehrsflächen/ Bestand

FÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BAUGB)

- Elektrizität

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25 BAUGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- D Kulturdenkmal im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes (§ 9 (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
Dachneigung	Firsthöhe Traufhöhe

VERFAHRENSVERMERKE

GRUNDLAGEN:
 BAUGB in der Fassung vom 08.12.1986; PlanZO in der Fassung vom 30.07.1981; BauNVO in der Bekanntmachung vom 26.01.1990; LBO in der Fassung vom 28.11.1983/Änderung vom 01.04.1985

PLANFERTIGER:
 ORPLAN, Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur, Staffenbergstraße 34, 7000 Stuttgart 1 (D. Locher)

Vorentwurf vom 17.02.1989
 Endgültige Planfassung vom 19.10.1989/19.02.1990/05.11.1990

- 1 AUFSTELLUNGS- / ÄNDERUNGSBESCHLUSSE
 Der Gemeinderat hat am 28.10.1987 gem § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 2.11.1987 öffentlich bekanntgemacht.
- 2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBEREITUNG
 Die Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs 1 BauGB wurde am 10.11.1987 ... / in der Zeit von ... bis ... durchgeführt.
- 3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Gemeinderat hat am 17.1.1990 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem § 3 Abs 2 beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 19.3.1990 bis 20.4.1990 öffentlich ausliegen.
- 4 SATZUNGSBESCHLUSSE
 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 5.12.1990 gem § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5 ANZEIGE
 Gemäß § 11 Abs 1 BauGB wurde der Bebauungsplan dem Regierungspräsidium Freiburg am 20.02.91 angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Erlaub vom 26.04.91 az. 22/2511.2-18/183 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
- 6 INKRAFTTRETEN
 Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 23.05.91 rechtsverbindlich. Stadtplanungszentrum Villingen - Schwenningen, den 27.05.1991.

3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Gemeinderat hat am 17.1.1990 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem § 3 Abs 2 beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 19.3.1990 bis 20.4.1990 öffentlich ausliegen.

Bestätigung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat am 27.05.1991. (Signaturen und Stempel)

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 30.07.1981.
 Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausliegenden Fertigung ideothats ausgenommen. Änderungen laut Beschluss des Gemeinderats vom 05. Dez. 1990.
 Messungszentrum Villingen - Schwenningen, den 08. Feb. 1991 (Signaturen und Stempel)

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für sportliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind. Gemäß § 3 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 in Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für sportliche Zwecke in Besonderen Wohngebieten nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 in Besonderen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
 Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in WB 1-Gebieten oberhalb des Erdgeschosses, in WB 2-Gebieten oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Der Satz gilt nicht für die Gebäude im Blockinnenbereich.
2. BAUWEISE
 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die gekennzeichneten Bereiche folgende abweichende Bauweise festgesetzt:
 a Abweichende Bauweise, beidseitiger Grenzbaulässig.
3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen außer Einfriedungen in Form von Mäschenzauna bis zu 1,20 m Höhe, Müllboxen und privaten Kinderspielflächen keine Nebenanlagen zulässig sind.
 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.
4. NICHT ÜBERDACHTE STELLPLATZE
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen nichtüberdachte Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen (ST) oder bis zu einer Tiefe von 6,0 m von der öffentlichen Fläche aus zulässig sind.
5. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN (§ 9 (25 a + b) BauGB)
 a) Im Straßenraum sind entsprechend dem Planeintrag Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Von den eingetragenen Standorten kann im Einzelfall bis zu 2 m längs der Straßengerichtung abgewichen werden.
 b) Im Blockinnerraum sind Bäume mit mehr als 3 m Kronendurchmesser oder mehr als 15 cm Stammdurchmesser zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt nicht für Bäume, die sich auf Flächen befinden, die gemäß Bebauungsplan für eine andere Nutzung vorgesehen sind.
 c) Gemäß § 10 Abs. 1 LBO sollen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen als Grünflächen oder Grünbereich angelegt und unterhalten werden. Nicht entsprechend genutzte Flächen gelten auch als nicht überbaute Flächen. Wird mehr als 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche versiegelt, sind als Ausgleichsmaßnahmen standortgerechte, großkronige Bäume wie folgt zu pflanzen und zu unterhalten:
 für 50 bis kleiner 60 % versiegelter Fläche: 1 Baum,
 für 60 bis kleiner 70 % versiegelter Fläche: 2 Bäume,
 für 70 und mehr versiegelter Fläche: 3 Bäume.
 Vorhandene zu erhaltende Bäume gemäß Textteil A 5 b) werden hierbei berücksichtigt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSFLÄCHEN
 Gemäß § 7 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig; die besonderen örtlichen Verhältnisse und die Gestaltung des Straßenschnittes erfordern, daß die sich durch die Baufenster ergebenden Bauweise zugelassen werden.
2. HÖHENBEGRENZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 73 (1) 7 LBO)
 a) Die Traufhöhe - gemessen von bestehender Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht überschreiten:
 2 Vollgeschosse: 6,10 m
 3 Vollgeschosse: 6,90 m
 bzw. 7,00 m, wenn das obere Geschö als Dachgeschö auszubilden ist.
 Die Firsthöhe darf dabei folgende Maße nicht überschreiten:
 2 Vollgeschosse: 14,20 m
 3 Vollgeschosse, bei TH bis 7,00 m; 14,15 m
 3 Vollgeschosse, bei TH zw. größer 7,00 m bis 8,90 m; 16,00 m
 b) Abweichungen hiervon sind in der Nutzungsschablone aufgeführt.
 c) In hängigem Gelände ist der Bezugspunkt der Traufhöhe bei der mittleren Geländeoberkante, Hinterkante Gehweg.
3. DACHFORM, DACHDECKUNG FÜR GEBÄUDE UND GARAGEN (73 (1) 1 LBO)
 a) Dächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Bei Doppelhäusern sind gleiche Dachneigungen einzuhalten, bei gleicher Geschossigkeit außerdem gleiche Firsthöhe (jedoch keine Anpassung an bestehende Dachneigungen außerhalb der zulässigen 40 - 50 °). Der angegebene Spurlinien in der Dachneigung ist einzuhalten.
 b) Mansardendächer sind nicht zulässig; Ausnahmen sind in der Nutzungsschablone aufgeführt.
4. DACHGAUBEN, DACHEINSCHEITTE (§ 73 (1) 11 LBO)
 a) Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden; der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1 m betragen. Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dacheite in Anspruch nehmen.
 b) Dacheinschnitte dürfen nicht auf der straßenzugewandten Seite ausgeführt werden.
 c) Der Abstand der Gauben bzw. Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mindestens 1,50 m und von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.
5. EINFRIEDUNGEN (§ 73 (1) 5 LBO)
 Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur in örtstypischen senkrechtstehenden Staketenzäunen und in senkrechtgegliederter Stahlkonstruktion bis zu 1,50 m zulässig.
6. ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 73 (1) 1,2 LBO)
 a) Fassaden
 Die straßenzugewandten Fassaden sind entsprechend der überbrachten Bauweise mit einer kleinteilförmigen Fassadengliederung durch Reihung der Fenster in Form stehender Rechtecke auszubilden. Fassadenfarben (Wandfläche, Fenster, Fensterläden) sind mit den Farben des Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, grau, braun - ohne Leuchtkraft - zu wählen. Eine farbige Gliederung muß auf die baulich konstruktive Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen, z. B. beim Sockel, beim Absetzen der Geschosse, beim Dachbestand, bei den Öffnungen. Schmuckfelder sind nicht zulässig. Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement- und Kunststoff sind nicht zulässig.
 b) Öffnungen
 Der Anteil der Wandfläche muß größer sein als die Summe der Öffnungen. Einzelfenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen über 0,6 qm sind durch Sprossen zu gliedern. Schaufensterflächen müssen ebenfalls stehende Formate haben. Schaufensterbreiten > 0,3 der Schaufensterhöhe sind durch Sprossen von mindestens 6 cm Breite zu gliedern.
 c) Balkone, Loggien, Erker
 Balkone sind nur zur Blockinnenseite zulässig. Balkone dürfen die Baugrenze bis 1,20 m überschreiten. Loggien sind auch zur Straßenseite und in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Balkone und Loggien dürfen nicht mehr als die Hälfte der einzelnen Gebäudelängen einnehmen. Erker sind nur an der straßenzugewandten Seite zulässig, nicht jedoch an Giebelseiten. Pro Fassade ist nur ein Erker zulässig. Erker sind nur an den Blockecken, nicht zum Bauwuch hin zulässig. Der Erker muß im 1. Obergeschö beginnen und über alle Vollgeschosse führen. Der Erker darf nur vor 1 Fensterachse sitzen. Erker dürfen die Baulinie bis 0,5 m überschreiten.
 d) Garagen im Gebäude
 Garagen im Gebäude sind zur Straßenseite und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagentore sind in senkrechtstehender Holztafelung zulässig; die Garagentore dürfen nicht mehr als 40 % der Fassadengänge einnehmen.
 e) Werbeanlagen
 (1) Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Fassaden von Gebäuden zulässig und dort nur auf Wandflächen und bis zum zweiten Obergeschö.
 (2) Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.
 (3) An jeder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäude- seite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
 (4) Die Höhe der Werbeanlage darf 0,6 m nicht überschreiten, die Länge darf 0,8 der Hauslänge nicht überschreiten. Werbeanlagen sollen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfassaden und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Sie dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.
 (5) Ausleger und Stechschilde sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m zulässig. Für kunsthandwerkliche gelagerte Ausleger können Ausnahmen vorgesehen werden.
 (6) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig. Grelle und fluoreszierende Farben sind ebenfalls nicht zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE
 Liste der zu erhaltenden Gebäude

Gebäudeart	Straße und Hausnr	Flurstücknummer
Hauptgebäude	Bildackerstr. 45	4809/6

 Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfund bei Erdarbeiten im Planungsbereich zu Tage treten. Das Landesdenkmalamt ist ferner hinzuuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
2. WASSERSCHUTTZZONE
 Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B, zukünftig Zone III, im Einzugsbereich der Keckquellen.

**STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
 BEBAUUNGSPLAN
 OBERDORF-MITTE B II/91**

