



ZEICHNERKLÄRUNG

WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§16 (4) BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstgrenze über mittlerer Geländeoberkante
o	offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§22 (3) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
↔	Hauptfluchtichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
40° - 50°	Dachneigung
FD	Flachdach begrünt
Baulinie	(§ 23 (2) BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
Ga	Flächen für Garagen (§12 (6) BauNVO)
St	Flächen für Stellplätze
Na	Flächen für Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO)
Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11. BauGB)
Höhe	Höhe der Verkehrsräume (§ 9 (1) 11., § 9 (2) BauGB)
mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	(§ 9 (1) 21 BauGB)
Grün	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. BauGB)
Erhalten	Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) 25. BauGB)
Abgrenzung	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§16 (5) Bau NO
Grenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Traufhöhe
Bauweise	Dachneigung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WB

a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

b) Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Ausnahmen: in Gebäuden, in denen im Obergeschoß andere Nutzungen als das Wohnen vorhanden sind, können diese Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen oder sonstige Gewerbebetriebe) zugelassen werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (s. B. 2.) bestimmt.
- BAUWEISE**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die gekennzeichneten Bereiche folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

Einseitiger Grenzbau zulässig
- NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

a) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer Einfriedungen in Form von Maschenzaun bis zu 1,20 m Höhe, Müllboxen und privaten Kinderspielflächen Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen (Na) zulässig sind.

b) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig sind.

c) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren 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.
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

a) Im Straßenraum sind entsprechend dem Planeintrag Bäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten kann im Einzelfall bis zu 2 m längs der Straßenrichtung abgewichen werden.

b) Im Blockinnenraum 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 grünträchtig 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 standortgerecht, großkronige Bäume wie folgt zu pflanzen und zu unterhalten: für 50 bis kleiner 50 % versiegelte Fläche: 1 Baum, für 50 bis kleiner 70 % versiegelte Fläche: 2 Bäume, für 70 und mehr versiegelte Fläche: 3 Bäume. Vorhandene zu erhaltende Bäume gemäß Textteil A. 5.b) werden hierbei berücksichtigt.
- BEGÜNSTIGTE DER GEH- UND FAHRRECHTE**

grfr 1 zugunsten der Flurstücke 4815/8, 4815/13
grfr 2 zugunsten der Flurstücke 4809/10, 4809/11
grfr 3 zugunsten der Flurstücke 4809/10, 4809/11
grfr 4 zugunsten der Flurstücke 4815/9, 4815/22
grfr 5 zugunsten der Flurstücke 4815/9, 4815/22
grfr 6 zugunsten der Flurstücke 4815/8, 4815/19, 4815/22
grfr 7 zugunsten der Flurstücke 4815/15, 4815/16, 4815/17

grfr 8 zugunsten der Flurstücke 4800/12, 4800/13, 4800/19
grfr 9 zugunsten der Flurstücke 4800/6, 4800/11
grfr 10 zugunsten der Flurstücke 4800/1, 4800/4
grfr 11 zugunsten der Flurstücke 4800/3, 4800/17, 4800/18
grfr 12 zugunsten der Flurstücke 4796/12, 4796/13
grfr 13 zugunsten der Flurstücke 4796/3, 4796/4, 4796/18
grfr 14 zugunsten der Flurstücke 4796/10, 4796/23
grfr 15 zugunsten der Flurstücke 319/13, 319/24, 319/25
grfr 16 zugunsten der Flurstücke 319/18, 319/25
grfr 17 zugunsten der Flurstücke 319/6, 319/7, 319/16
grfr 18 zugunsten der Flurstücke 319/15, 319/20
grfr 19 zugunsten der Flurstücke 292, 316, 315/2, 315/4
grfr 20 zugunsten der Flurstücke 315/1, 314
grfr 21 zugunsten der Flurstücke 288/4, 288/1

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ABSTANDSFLÄCHEN**

Gemäß § 7 Abs. 3 LBO sind geringere Toleranzen der Abstandsflächen zulässig; die besonderen örtlichen Verhältnisse und die Gestaltung des Straßennetzes erfordern, daß die sich durch die Bauverfahren ergebende Bauweise zugestanden werden.
- HÖHENBEGRENZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 7(1)7 LBO)**

Die Höhe des Gebäudes wird bestimmt durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Geschosshöhe für verschiedene Nutzungen:

max. Geschosshöhe für Wohnnutzung:	3,00 m
max. Geschosshöhe für Einzelhandel, Gastronomie:	3,50 m
max. Geschosshöhe für produzierendes Gewerbe, Handwerk:	4,00 m

Die Erdgeschosshöhe über der Geländeoberkante liegt.

Die Traufhöhe - gemessen von bestehender Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - darf max. 0,50 m über der Oberkante der Decke über dem obersten Vollgeschosß liegen.
- DACHFORM, DACHDECKUNG FÜR GEBÄUDE UND GARAGEN (§ 7(1) 1 LBO)**

a) Dächer sind als gleichschenkelige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Bei Doppelschichten sind gleiche Dachneigungen einzuhalten, bei gleicher Geschosshöhe auf der gleichen Freifläche (jedoch keine Anpassung an bestehende Dachneigungen außerhalb der in der Nutzungsplangabe festgesetzten). Die angegebene Spielraum in der Dachneigung ist einzuhalten.

b) Mansardendächer sind nicht zulässig.

c) Die Dachdeckung ist in naturroter oder brauner Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen.

d) Alle eingeschossigen Gebäude im Blockinnenbereich sind mit Flachdach auszubilden, die als Terrassen genutzt werden.
- Dachgauben, Dachneigungen (§ 7(1) 1 LBO)**

a) Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden; der Abstand zwischen den Gåuben muß mindestens 1 m betragen. Gåuben dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen.

b) Dachneigungen dürfen nicht auf der straßenzugewandten Seite ausgeführt werden.

c) Der Abstand der Gåuben bzw. Dachneigungen von der Gåubelwand muß mindestens 1,50 m und von der Traufkante mindestens 1,00 m betragen.
- EINFRIEDUNGEN (§ 7(1) 5 LBO)**

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur in ortstypischen senkrechtschließenden Staketenzäunen und in senkrechtschließender Stahlschranken bis zu 1,50 m zulässig.

C. HINWEISE

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B, zukünftig Zone III, im Einzugsbereich der Kockquellen.

Stadtplanungsamt

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
29.01.92		08.12.1993	
15.07.1992		23.01.1995	wa. Auflegen BP
30.07.1992			
12.01.1993			

Maßstab 1:500

Anteilhaber: 14.02.1995

Dezernent: 15.02.1995

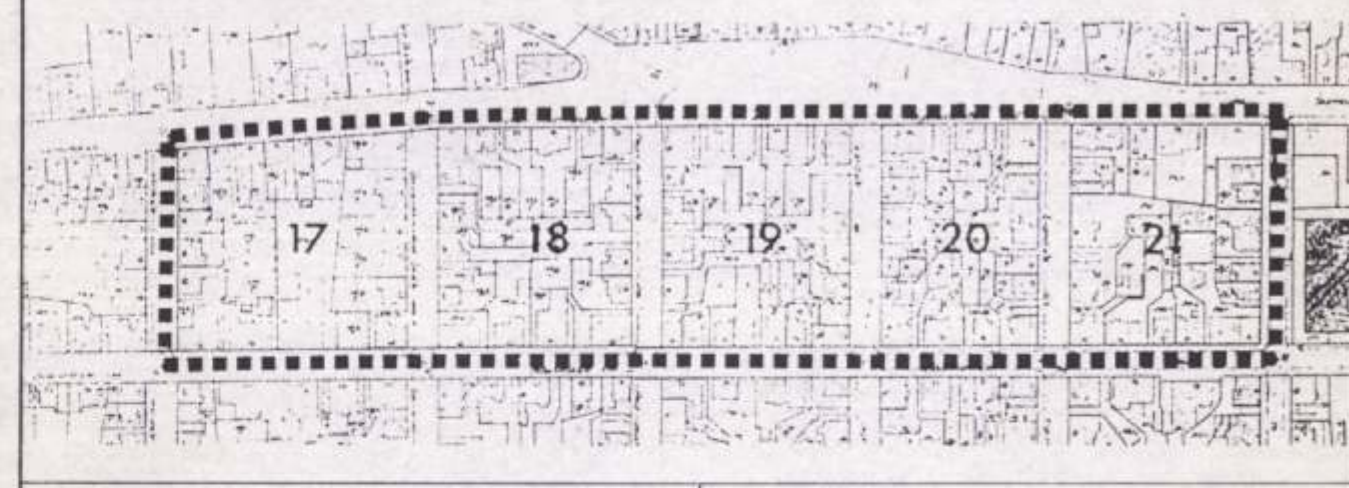
Erster Bürgermeister

Stat. Nr. S - B II / 95

VERFAHRENSVERMERKE

- GRUNDLAGEN: BauGB in der Fassung vom 08.12.1986; PlanV90 in der Fassung vom 18.12.1990; BauNVO in der Bekanntmachung vom 23.01.1990; LBO in der Fassung vom 28.11.1983; Änderung vom 01.04.1988
- PLANFERTIGER: Offizier Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur Staffenbergstr. 4 7000 Stuttgart 1 Tel.: 0711/23 25 08 (D. Locher) *D. Locher*
- Vornwurf: Endgültige Fassung vom 29.01.1992, erg. 15.07.1992
Planfassung Satzungsbeschl. vom 30.07.1992, erg. 12.01.1993
Planfassung zur Rechtskraft vom 12.01.1993
Planfassung vom 23.01.1995

Villingen - Schwenningen BEBAUUNGSPLAN OBERDORF - NORDOST



- AUFSTELLUNGS-ÄNDERUNGSBESCHLUSS** Der Gemeinderat hat am 18.03.1992 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 24.03.1992 öffentlich bekanntgemacht.
 - FRÜHZEITIGE BÜRGERTEILUNG** Der Bürgerbeirat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.04.1992 in der Zeit vom 18.03.1992 bis 18.03.1992 durchgeführt.
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** Der Gemeinderat hat am 18.03.1992 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 18.03.1992 bis 18.03.1992 öffentlich ausliegen.
 - SATZUNGSBESCHLUSS** Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 23.01.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 - ANZEIGE** Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidium Freiburg angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat das Anzeigenverfahren gemäß § 11 Abs. 1 BauGB durchgeführt und mit Verfügung vom 28.09.94 Az. 22/2812-8/22 erklärt, daß nur unter der in diesem Bescheid aufgeführten Auflagen keine Verkürzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden dürfen.
 - INKRAFTTRETEN** Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigenverfahrens gemäß § 12 BauGB am 11.03.1995 rechtsverbindlich.
- Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 12.04.1995
- [Signature]*
- Bestätigung**
- Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fassung identisch, ausgenommen Änderungen (mit Ausnahme des Gemeinderates vom 18.03.1992)
- Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 14.02.1995
- [Signature]*
- Villingen-Schwenningen, den 13.02.1995
- [Signature]*
- 3.8.11.195