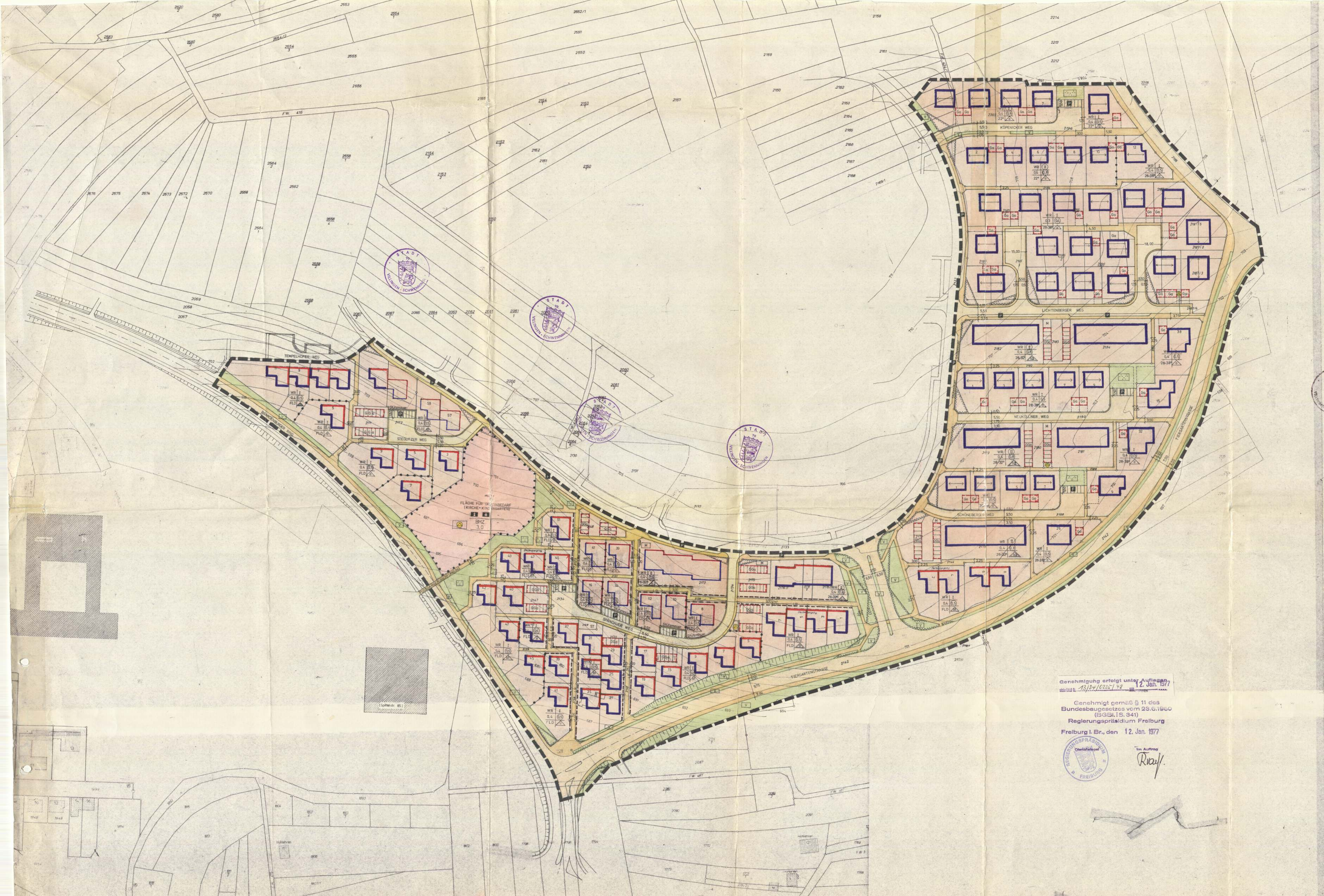

Textteil

Vorbemerkung: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Seite 1237, ber. BGBl. I, 1969, Seite 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Gesetzblatt Seite 352) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen: Im gesamten Änderungsgebiet, das als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, sind Ausnahmen gem. § 3, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. Ausnahmsweise kann im Bereich der zwingend 2-geschossigen Einzelhausbebauung am Köpenicker Weg eingeschossige Bauweise zugelassen werden. Um in diesem Fall eine ansprechende Einfügung in das Gesamtbild zu erreichen, kann von der Stadtplanung eine Zurücksetzung der Bauflucht und eine intensive Einpflanzung (auch mit Bäumen und Sträuchern) der Bauwiche und der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäuden (Vorgarten) angeordnet werden. Die Einzelheiten der Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Stadtplanung und der Grünplanung abzusprechen. Gleichzeitig mit dem Baugesuch ist ein Begrünungsplan nach Ziff. 18 des Textteils vorzulegen. Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme durchgeführt sein.

2. Beschränkung der Wohneinheiten: Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Bebauung sind gem. § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Erdgeschossfußbodenhöhe der 1- und 2-geschossigen Gebäude darf max. 0,40 m über dem fertigen Aussengelände liegen. Sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zuläßt, ist für die 1- und 2-geschossigen Gebäude ein als Vollgeschoss anrechenbares Untergeschoss gem. § 2, Abs. 8, Ziff. 2 u. 3 LBO zugelassen. In diesem Fall dürfen die Erdgeschoßfußbodenhöhe hangseitig und die Untergeschoßfußbodenhöhe talseitig max. 0,40 m über dem jeweiligen Aussengelände liegen. Zur Erreichung der oben geforderten Höhenlagen sind im Gebäudebereich Aufschüttungen von max. 1,30 m zulässig und zwar bei den 1- und 2-geschossigen Gebäuden mit anrechenbarem Untergeschoß nur hangseitig, bei den 1- und 2-geschossigen Gebäuden ohne anrechenbares Untergeschoß nur talseitig. Die Höhenlagen zusammenhängender Gebäude sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen bzw. Fußwege aufeinander abzustimmen. Die Traufhöhe der Garagen und Gemeinschaftsgaragen darf an der Einfahrtsseite max. 2,50 m über dem fertigen Aussengelände liegen. Bei Gemeinschaftsgaragen, die in Ausnützung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzbaren Dachflächen versehen sind, und die entsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf diese Höhe einschließlich Brüstung 3,50 m nicht überschreiten. Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

4. Garagen und Stellplätze: Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Gemeinschafts-(Tief)garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Bei Garagen, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden, muß der Stauraum, d.h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt mindestens 6,00 m betragen. Für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur Flachdächer zugelassen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke: Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen: Der Stromversorgung dienende Umspannstellen, die im Anschluß an Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen sich in Form, Material und Farbe an diese Gemeinschaftsgaragen anpassen. Sofern der Gasversorgung dienende bauliche Anlagen errichtet werden, gilt für sie sinngemäß das gleiche.

7. Leitungsrechte: Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen errichtet werden.

8. Nebenanlagen: Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14, Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe Ziff. 13, Abs. 3 (Abfallbehälterstandorte) und Ziff. 13, Abs. 4 (Sichtschutzwände, Pergolen).

9. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen: Einzelne Hausgruppen sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist bei den Reihen- und Hofhäusern die einheitliche Ausbildung der Gesimse in Material und Form vorgeschrieben, bei den Reihenhäusern ausserdem die gleiche Dachneigung. In einer Reihe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hofhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Bei den Putzbauten (auch Garagen) sind die Aussenseiten spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Anstrich, Schlämme usw.). Die Stellung der Gebäude sowie deren generelle Form und Firstrichtung sind im Bebauungsplan dargestellt. Bei der Einzelhausbebauung entlang der östlichen Tiergartenstraße ist die Firstrichtung parallel zu einer der angegebenen Baugrenzen anzuordnen. Alle Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen, Gemeinschaftsgaragen sind ausserdem als Einheit zu gestalten und gleichzeitig auszuführen. Soweit im Bebauungsplan Garagenhöfe ausgewiesen sind, sind diese durch eine Sicht- und Lärmschutzwand aus Sichtbeton oder Sichtmauerwerk in einer Höhe von 2,00 bis 2,25 m zu den anschließenden Baugrundstücken bzw. öffentlichen Wegen zu schließen. Gemeinschaftsgaragen, die so im Hang stehen, daß ihre Rückwand unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, sollen in der Regel mit Erdreich überdeckt und eingegrünt werden.

10. Dachgestaltung: Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Kniestöcke (gemessen an der Innenseite zwischen OK Boden und UK Sparren) sind nur bei Satteldächern bis zu einer max. Höhe von 0,40 m zugelassen, Dachaufbauten nicht, Kleinere pult- oder shedförmige Aufbauten auf Flachdächern sind dagegen bis zu max. 10 % der gesamten Dachfläche zugelassen. Die Satteldächer der Reihenhäuser mit 28 bis 32° Neigung können auch einhüftig ausgeführt werden, wobei der halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe max. 0,40 m betragen darf. Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auffallenden Farben sowie keine hochglänzenden oder farbmusterbildenden Materialien verwendet werden. Alle Flachdächer (auch die der Garagen) sind mit deckender Kiesschüttung auszuführen. Ausnahme siehe Ziff. 9 letzter Absatz.

11. Antennen: Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (Sammelantenne) möglich ist. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude unzulässig. Dabei gelten Reihen- und Hofhausgruppen als ein Gebäude.

12. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen: Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind, ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.

13. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, bis auf Höhe der vorderen Gebäudeflucht (Ausnahmen: Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte u. ähnliche Einrichtungen) landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- u. Baumgruppen (Vorgärten) anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei Hausgruppen aufeinander abzustimmen. Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinien zurückgesetzt und mit Büschen eingepflanzt werden. Sicht- und Trennwände aus Holz, Betonfiligransteinen oder Sichtmauerwerk von max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Aussengelände und max. 5,00 m Länge sind im Bereich der Hauptwohnseite zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche zulässig. Ebenfalls in diesem Bereich sind Pergolen zugelassen. Für jede Hausgruppe müssen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden.

14. Einfriedigungen: Sofern Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, errichtet werden sollen, sind sie nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton, Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton oder Natursteinschichtmauerwerk möglich. Wo vom Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gehweg in gleichem Material zugelassen. Sofern Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, sowie gegen Nachbargrundstücke errichtet werden sollen, sind sie als Holzzäune in der Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

15. Werbeanlagen und Automaten: Durch den allgemeinen Charakter des Bebauungsplangebiets bedingt (Reines Wohngebiet) sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen hiervon bilden Hinweistafeln an der Stätte der Leistung (Arztpraxis, Ingenieurbüro, Wäschemangel oder ähnliches). Sie sind bis zu einer Größe von max. 0,30 qm zulässig und nicht genehmigungspflichtig. Diese Hinweistafeln dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigungen angebracht werden. Leuchtreklamen sind unzulässig. Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigens dafür konstruiertem Gestell, dessen Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, zulässig. Ihre Größe darf 0,6 qm nicht überschreiten. Sie sind durch geeignete Maßnahmen so anzubringen, daß eine Störung von Nachbarn ausgeschlossen ist. An einer Gebäudewand oder einem Vorgarten ist jeweils nur ein Automat zulässig. Dabei gilt eine Reihenhauszeile als ein Gebäude. Ausnahmsweise können zwei Automaten in gleicher Form, Farbe und Größe angebracht werden, wenn sie zusammen nicht größer als 1,50 qm sind. Befreiungen können zugelassen werden. Die Anbringung von Automaten bedarf der Genehmigung. Ausnahmen bilden Automaten, die entsprechend § 89, Abs. 1, Satz 30 LBO angebracht sind.

16. Kinderspielplätze: Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindesgröße von 7,00 qm je WE auszuweisen und bis spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme herzustellen. Der Bedarf wird bei Gebäuden der ausgewiesenen Größenordnung vorausgesetzt. Das Nichtvorhandensein eines Bedarfs (z.B. bei Ein- und Zweizimmerwohnungen) muß vom Bauherrn nachgewiesen werden. Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonnt (nicht im totalen Gebäudeschatten), windgeschützt (Einpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern) und von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst großen Abstand zu den Wohngebäuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze u. Abfallbehälter) durch eine zweckentsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden.

17. Brennstoffe: Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigung ist im gesamten Bebauungsplangebiet die Verbrennung von festen oder flüssigen Stoffen nicht zulässig. Für offene Kamine, die nicht der eigentlichen Raumheizung dienen, ist Holz als Brennstoff zugelassen.

18. Planvorlagen: Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein. Darüberhinaus können in den Fällen der Ziff. 1 Erdgeschoßgrundrißzeichnungen oder ein gesonderter Außenanlageplan i.M. 1 : 200, der die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ausweist, verlangt werden. Insbesondere soll dieser Plan Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte, Kinderspielplätze oder ähnliche Einrichtungen wie Rasenflächen, Stauden, Busch- und Baumgruppen ausweisen.

19. Denkmalschutz: Auf Grund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (Gesetzblatt Seite 209) wird festgesetzt, daß evtl. auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt, Aussenstelle Freiburg unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.

20. Baugrundverhältnisse: Im Untergrund des Gebiets stehen Dolomitbänke oder Kalksteinschichten an, die in der Regel von einer geringmächtigen Decke aus Witterungs- oder Lößlehm verhüllt sind. Möglicherweise können bei einzelnen Baugrundstücken Karsterscheinungen - ähnlich Erdfällen - angetroffen werden. Solche geologischen Phänomene führen nur in Ausnahmefällen zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung von Baumaßnahmen und können im allgemeinen auf Grund der Befunde in der geöffneten Baugrube mit geringem bautechnischen Mehraufwand gelöst werden. Zur Abwendung von Ersatzansprüchen künftiger Bauinteressenten wird auf diese möglichen baugrundbedingten Risiken hingewiesen.

21. Besondere Bauweise: Die Bereiche der besonderen Bauweise sind im Bebauungsplan durch Einschrieb festgesetzt. Diese im Plan getroffenen Festsetzungen werden wie folgt näher definiert:

b¹	besondere Bauweise, d.h. Grenzbebauung an den festgelegten Gebäudeseiten, nur Einzelhäuser zulässig
b1	besondere Bauweise, d.h. Grenzbebauung an den festgelegten Gebäudeseiten, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
b2	besondere Bauweise, nur Reihenhäuser mit senkrechter Anordnung zur Bauflucht zulässig
b3	besondere Bauweise, nur Reihenhäuser mit 30° - 26° zur Bauflucht abgewinkelter Anordnung zulässig, jedoch pro Reihenhauszeile einheitlich

Punkt 4 geändert aufgrund der Auflage des Regierungspräsidiums Freiburg Nr. 13/240225/48 vom 12.1.77

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung:

- WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung:

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl, hier z.B. GRZ 0,4
- (0,5) — Geschoßflächenzahl, hier z.B. GFZ 0,5

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- o — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — nur Hausgruppen zulässig
- b¹ — besondere Bauweise, d.h. Grenzbebauung an den festgelegten Gebäudeseiten, nur Einzelhäuser zulässig
- b1 — besondere Bauweise, d.h. Grenzbebauung an den festgelegten Gebäudeseiten, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- b2 — besondere Bauweise, nur Reihenhäuser mit senkrechter Anordnung zur Bauflucht zulässig
- b3 — besondere Bauweise, nur Reihenhäuser mit 30°-26° zur Bauflucht abgewinkelter Anordnung zulässig
- FLD — Flachdach
- SD 28-32° — Satteldach mit Neigung
- Baulinie
- Baugrenze
- Satteldach mit Firstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf:

- Kirche
- Kindergarten

Verkehrsflächen:

- Gehweg / Fahrbahn
- P — Öffentliche Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen:

- Umformerstation

Grünflächen:

- Öffentliche Parkanlage
- V — Öffentliches Verkehrsgrün

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

- GGa — Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- Ga — Flächen für Garagen
- St — Flächen für Stellplätze
- LR — mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtfelder)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- M — Flächen für Müllbehälter

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. 1. 1965.

Vermessungsamt
Villingen - Schwenningen, den 20.5.1976

i.V. [signature]
Städt. Vermessungs~~direktor~~rat

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH. AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 26.5.1976

Baurechtsamt
Villingen - Schwenningen, den 1.6.1976

[signature]
Stadtbauoberamtsrat

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 12. Jan. 1977 NR. 13/24/0225/48 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM ~~04.01.77~~ 21.9.1977 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt
Villingen - Schwenningen, den 22.9.1977

[signature]
Stadtbauoberamtsrat

STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT

Plan: DEUTENBERG, SÜDLICHER TEIL
ÄNDERUNG

Stat. Nr. F II / 72	Masstab: 1:1000	Entwurf von: Ri / S-U	geändert am	von
den ~~18.6.76~~ 20.5.1976	den 20.5.1976	gez am 1. 12. 75	16.6.76	Cz
Amtsleiter: [signature]	Dezernent: I.V. [signature] Bürgermeister	von: S-U	26.4.77	We
		gepr. am: von: Ri		

Fertigung für:

Stadtverwaltung
7730 Villingen-Schwenningen
- Baurechtsamt -
Bürkstraße 1

Z4359