



Behauungsverschriften
zum Bebauungsplan "Tal-/Burgstrasse"

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt ergänzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.
- 2. Ausnahmen**
Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 3. Stellplätze und Garagen**
Werden Stellplätze und Garagen ausserhalb der überbaubaren Flächen untergebracht, sind sie nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. § 23 Abs. 5 BVO.
- 4. Nebenanlagen**
Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) Bau NVO werden als Ausnahme zugelassen.
- 5. Besondere Bauweise**
Im Bebauungsplan sind Bereiche besonderer Bauweise durch Einschreibefestgesetzt. Sie werden wie folgt näher definiert:
b 1 Besondere Bauweise: nur Wohnblöcke bis 50m Länge zulässig.
b 2 Besondere Bauweise: nur Reihenhäuser zulässig.
- 6. Versorgungsanlagen und -leitungen**
Versorgungsanlagen und -leitungen sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen. Fernmeldeleitungen können zur vorübergehenden Versorgung auch vorläufig oberirdisch verlegt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
Die ausserhalb der überbaubaren Flächen liegenden Grundstücksteile sind mit Ausnahme der Flächen für Grundstückszu- und Abfahrten, Kinderspielplätzen, Müllbehälter-Standorten, Flächen für Nebenanlagen und den mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden unterzubringen.
- 2. Aussenere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - a) Zur Erhaltung des Ortsbildes sind die Aussenseiten der Gebäude mit Putz zu versehen und mit einem hellen Anstrich zu behandeln.
 - b) Garagen sind mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis max 3° Neigung) zu versehen.
 - c) Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen werden bei dem im Nordosten des Baugebietes gelegenen 5-geschossigen Gebäude auch pult- oder shedförmige Aufbauten mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Neigungen zugelassen.
- 3. Einfriedigungen**
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- und Derbstangenzäunen mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.
- 4. Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen nur an strassenseitigen Fassaden und nur im Bereich des untersten, voll sichtbaren Geschosses angebracht werden. Ihre Grösse darf im Einzelfall 3 m nicht überschreiten.
- 5. Automaten**
Automaten dürfen nur an strassenseitigen Fassaden angebracht werden.
- 6. Antennen**
Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude (Treppeneinheit) ist unzulässig.

C. HINWEISE

- 1. Denkmalschutz**
Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 6.5.1971 (Ges.Bl.II, S.209) wird festgesetzt, dass evtl. auftretende Punkte im Bereich des Bebauungsplanes, 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.

2. Kinderspielplätze

Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Grundfläche von 7,00 qm in WE auszuweisen und bis spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsannahme herzustellen. Der Kinderspielplatz muss bei Gebäuden der angegebenen Grösse vorhanden vorausgesetzt. Das Nichtvorhandensein eines Kinderspiplatzes (z.B. bei Ein- oder Zweifamilienwohnungen) muss von Bauherren nachgewiesen werden. Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, dass sie besonnt, nicht im totalen Gebäudeschatten, windgeschützt (Einpflanzung 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 und Abfallbehälter) durch eine zweckentsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden.

3. Werbeanlagen

Im gesamten Baugebiet sind nur für Anschlässe bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muss bei den Planvorlagen aus dem Schnitt und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

5. Baugrundverhältnisse

In einem Teil des Baugrundgebietes muss mit stark moorigem Untergrund gerechnet werden.

6. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III B der Fackelsäule. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend
- 04 Grundflächenzahl
- 08 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- Baugrenze
- b 1 Besondere Bauweise: nur Wohnblöcke bis 50,0 m Länge zulässig
- b 2 Besondere Bauweise: nur Reihenhäuser zulässig
- 0 Nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig
- 0 Offene Bauweise
- SD Satteldach
- 28-32° Dachneigung
- Firstrichtung

Verkehrsfläche:

- Gehwegfläche
- Fahrbahnfläche

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen:

(W) Wasserschutzgebiet Zone III B

- Grünfläche:**
- (Grünfläche) Spielplatz
 - (KISPI) Privater Kinderspielplatz
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:**
- Ga Fläche für Garagen
 - Gga Fläche für Gemeinschaftsgaragen
 - (gestrichelt) Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtfeld
 - (gestrichelt) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - (gestrichelt) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - (gestrichelt) Vorgeschlagene Grenzen
 - (gestrichelt) Zu- und Ausfahrtsverbot
 - (gestrichelt) Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
 - (gestrichelt) Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Villingen-Schwenningen
 - (gestrichelt) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
 - (M) unverbindlicher Hinweis auf Abfallbehälterstandort

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICH DEN ANFORDERUNGEN DES § 11 DER PLANZEICHNERVERORDNUNG VOM 19.1.1965.

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 10. Mai 1965

Dienstsigel iV. Seeger
Stadtvermessungsdirektor

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER OFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH. AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 10. Mai 1965

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 11. Mai 1978

Dienstsigel gez. Schmiedeke
Stadtbauberater

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMASS § 11 BBAUG DURCH ERASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 13.09.78 NR 13/24/0225/152 GENEHMIGT ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMASS § 12 BBAUG AM 25.01.1979 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den

Dienstsigel gez. Schmiedeke
Stadtbauberater

**STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT**

Plan: BEBAUUNGSPLAN „TAL - BURGSTR.“

Stat Nr I10/79	Masstab 1:500	Entwurf von Ri.	geändert am von
den 10. Mai 78 Amtsleiter	den 10. Mai 78 Duzernent	gez am 3.6.77 von Lo./We	29.03.78 We. 4.05.78 We.
gez. Herzer	gez. Müller	gez am 6.6.77 von Ri.	

Fertigung für

110179