



Textteil

Vermerk: Es gelten die Bebauungsverordnungen (BauVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBI. I, Seite 4237, berichtigt BGBI. I, 1969, Seite 11) und die Verordnung über die Ausgestaltung der Bauweise sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BGBI. I, Seite 21).

- Ausweisung:** Im Reinen Wohngebiet sind die Ausweisungen gemäß § 3 Abs. 3 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Bestimmung der Art:** Im Reinen Wohngebiet ist der Bereich der ein- und zweigeschossigen Bebauung gemäß § 3 Abs. 4 BauVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen:** Im Reinen Wohngebiet soll der natürliche Geländeverlauf nicht durch starke Abrüstungen oder Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
Im Reinen Wohngebiet darf die Erdoberflächenhöhe der eingeschossigen Gebäude max. 0,80 m, der zweigeschossigen Gebäude max. 1,20 m über den festigen Ausmaßlinien liegen.
Die Garagen mit Flachdach dürfen an der Einseitigkeit max. 2,50 m hoch in Erweichung treten.
- Garagen:** Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbauten Flächen zulässig; Garagen innerhalb der überbauten Flächen jedoch nur, wenn sie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt einen Stauraum von mind. 5,50 m aufweisen.
Für Garagen sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit max. 30° Neigung zugelassen. Sofern Garagen in den Baukörper eines Wohngebäude integriert werden sollen, sind alternativ auch die für das Wohngebäude festgesetzten Dachformen und -neigungen möglich.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:** Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,50 m Höhe über Fahrbahnkante der jeweiligen Straße freizuhalten.
- Nebenanlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 1 BauVO:** Im Reinen Wohngebiet sind insbesondere die folgenden Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig: Ausgewiesen werden hierunter Abfallbehälterstandorte (siehe auch Ziff. 11) und Teppichklapfroste sowie Sichtschutzwälle, Pergolen und Gartenlauben, soweit sie den Vorschriften der LBO entsprechen.
Die Garagen sind in mehreren Bauweisen zu erstellen.
- Dachgestaltung:** Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
Im Reinen Wohngebiet sind die Kniestocke (gemeinn an ihrer Innenseite zwischen der Decke und der Sparren) nur bei Satteldächern bis zu einer max. Höhe von 0,50 m sowie bei Wal- und Pultdächern bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zugelassen.
Dachaufbauten sind nur auf Flachdächern bis zu max. 10% der Gesamtdachfläche als pult- oder scheidförmige Aufbauten zugelassen.
Bei der Dachdeckung der Sattel-, Wal- und Pultdächer dürfen keine hellen oder auffälligen Farben sowie keine hochglänzenden und farbmateriebildenden Materialien verwendet werden.
Alle Flachdächer (auch die der Garagen) sind mit deckender Mischentdeckung oder als Mischpultdach auszuführen.
- Antennen:** Mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude ist unzulässig.
- Niedererwartungs- und Fernmeldeleitungen:** Niedererwartungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind sie abzuwecken wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen - unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.
- Umweltflächen der bebauten Grundstücke:** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Reinen Wohngebiet sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis auf Höhe der vorderen Gebäudelinie (Ausnahmen: Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte und ähnliche Einrichtungen) landschaftsgestaltend als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen (Vorgärten) anzulegen.
- Abfallbehälter:** Die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinen oder Sichtstein unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mind. 1,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit Büschen eingepflanzt werden.
- Einfriedigungen:** Sofern im Reinen Wohngebiet Einfriedigungen errichtet werden sollen, können sie nur als max. 1,00 m hohe Holzläden in Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus vertikalen oder waagrechten Holzbohlen oder als max. 2,00 m hohe Naturhecken ausgeführt werden. Die Naturhecken sind auch als Hinterpflanzung der Holzläden zulässig.
Zwischen den einzelnen Grundstücken können die Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht versehen werden.
- Werbeanlagen:** Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Baugebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- Planvorlagen:** Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus dem Schnitt- und Ansichtzeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

Art der baulichen Nutzung:
WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
0.2 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
GRZ 0.2 Grundflächenzahl
GFZ 0.4 Geschossflächenzahl
BMZ 2.0 Bauweisenzahl
m.H.B. mit Höhenbeschränkung

Bauweise, Baulinien, Bauweisen:
Offene Bauweise, nur Finisshäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
FD Flachdach
SD 2530 Satteldach, mit Neigung
WD 3035 Walddach, mit Neigung
PD 2530 Pultdach, mit Neigung
→ Fächerichtung

Flächen oder Baugrunderträge für den Gemeinbedarf:
Schule
Hallenbad
Sporthalle

Verkehrsflächen:
Gehweg
Fahrbahn

Flächen für Versorgungsanlagen:
Umspannstelle

Grünflächen:
Parkanlage
Verkehrsrain
Sonstige Anordnungen und Festsetzungen:
Ga Flächen für Garagen
St Flächen für Stellplätze
Fs Flächen für Fahrradstühle
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtfelder)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
W Wasserschutzgebiet, Zone III b
Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke VS

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) Regierungspräsidium Freiburg Freiburg i. Br., den 16. Juli 1976
Im Auftrag
gez. Kreis

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

Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 10. 9. 1976

Stadt, Vermessungsdezernat rat

(Schmidleke) Stadtbaubeamteter

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH. AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 10. 3. 1976.

Baurechtsamt Villingen-Schwenningen, den 11. 3. 1976

(Schmidleke) Stadtbaubeamteter

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLAß DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 16. 7. 1976 NR. 43124 (0324) 223 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 11. 10. 1976 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt Villingen-Schwenningen, den 15. 10. 1976

(Schmidleke) Stadtbaubeamteter

PLANUNGSAMT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Plan: **BEBAUUNGSPLAN HIRSCHBERG** 6122-03.16

Stat. Nr.: N II 8/	Maßstab: 1/500	entw. am: von:	geändert am: von:
den 10. 9. 76	den 10. 3. 1976	gezeichnet am: 23. 5. 75	1976
Amst.leiter:	Dezernent:	gezeichnet am: von: EY	
	Bürgermeister:		

Fertigung für: