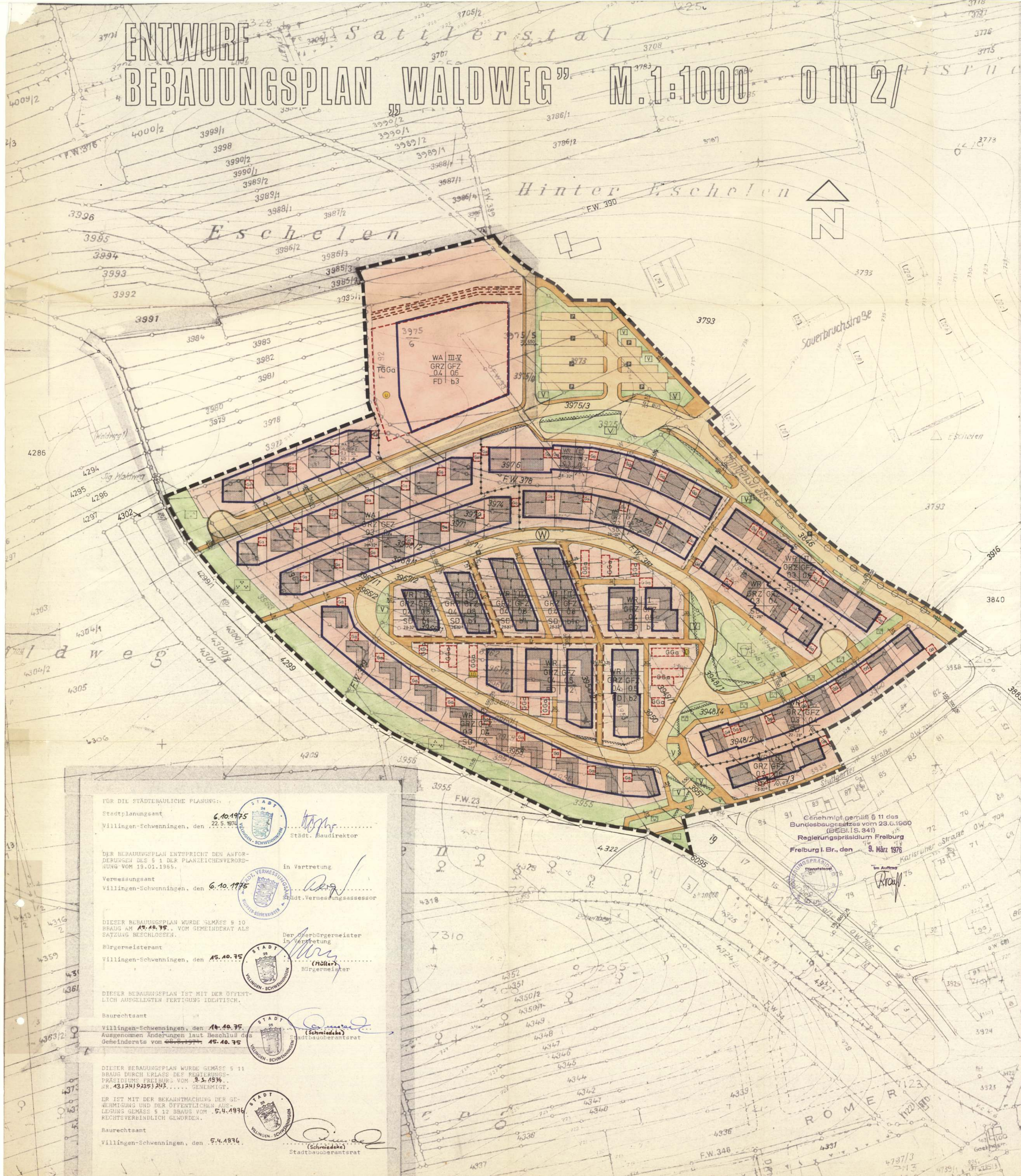


# ENTWURF BEBAUUNGSPLAN „WALDWEG“ M. 1:1000 0 IN 2/



Vorbemerkung: Es gelten die Bauvorschriften (BauVO) in der Fassung vom 26.11.1998 (BBl. I, Seite 1247, Berichtigt BGBl. I, 1999, Seite 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie sowie über die Darstellung des Planzeichens (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1993 (BBl. I, Seite 27).

Die durch Zeichnung, Text und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 5 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BBl. I, Seite 191) und § 11 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1977 (Gesetzblatt, Seite 352) wie folgt ergänzt:

- Ausnahmen:** In Bebauungsplänen sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauVO, in Allgemeinen Wohnleitlinien die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 4 BauVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Gegensatz zur Nr. 1:** In Bebauungsplänen sind gemäß § 3 Abs. 3 BauVO, in Allgemeinen Wohnleitlinien die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO, in Allgemeinen Wohnleitlinien die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen:** Die Erdgeschossfußbodenhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf max. 0,40 m, der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude max. 1,15 m, bei letzteren in länglichen Gelände max. 1,50 m in der Mitte jedoch nicht höher als 1,15 m, über dem fertigen aus eingetragene liegen.
- Sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zulässig ist:** für die Gebäude ein als Vollgeschoss anzuzählendes Untergeschoss gemäß § 2 Abs. 8 Ziff. 2 u. 3 LBO zugelassen. In diesem Fall dürfen die Erdgeschossfußbodenhöhe hauptseitig und die Untergeschossfußbodenhöhe hauptseitig max. 0,40 m über dem jeweiligen Ausseingelände liegen.
- Die Höhenlagen zusammenhängender Gebäude** sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen bzw. Fußwege aufeinander abzustimmen.
- Die Traufhöhe der Garagen** darf an der Einfahrtseite max. 2,50 m über dem fertigen Ausseingelände liegen. Bei Garagen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten nachflachen versehen sind, und die dementsprechend einen Erhöhtungscharakter aufweisen, darf diese Höhe einschließlich Brüstung 1,50 m nicht überschreiten.
- Der natürliche Geländeverlauf** soll nicht durch starke Abrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- Garagen:** Garagen und Gemeinschaftsgaragen (auch unterirdische) sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Der Stellraum, d.h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt muss mind. 6,00 m betragen.
- Für Garagen und Gemeinschaftsgaragen** sind nur Flachdächer zugelassen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:** Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über die Höhe der Fahrbahnkante der jeweiligen Straße freizuhalten.
- Flächen für Versorgungsanlagen:** Zulässig sind der Stromversorgung dienende bauliche Anlagen, die sich in Material, Form und Farbe den umgebenden Gemeinschaftsgaragen anpassen. In Bereich der drei- bis fünfgeschossigen Zeilenhäuser ist die Baumaterialie in die unterirdischen Gemeinschaftsgaragen einzubringen.
- Sofern der Gasversorgung dienende bauliche Anlagen** errichtet werden, gilt für sie analoges den gleiche.
- Leitungsrechte:** Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachbündigen Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Grundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen errichtet werden.
- Nebenanlagen:** Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen siehe Ziff. 13 Abs. 2 (Abfallbehälterstandorte) und Ziff. 13 Abs. 3 (Sichtschutzwände, Pergolen).
- Ausgereifte Gestaltung baulicher Anlagen:** Die Garagen sind in massiver Bauweise zu gestalten, Garagen in Gruppen (GGa) 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 m bis 2,25 m zu den anschließenden Grundstücken bzw. öffentlichen Wegen zu schließen.
- Die Gestaltung der ein- und zweigeschossigen Gebäude** sowie deren Anordnung und Form sind im Bebauungsplan dargestellt.
- 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 Zeilenhäusern ausserdem die gleiche Dachform. In einer Gruppe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hofhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Bei Putzbauten (auch Garagen) sind die Aussenansichten spätestens ein Jahr nach der Rohbausnahme zu behandeln (Farbe, Anstrich, Kamine usw.).
- Tiefgaragen (unterirdische Gemeinschaftsgaragen)** sind mind. 0,40 m hoch mit Erdreich zu überdecken und einzugraben oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten.
- Dachgestaltung:** Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- Anstelle der Satteldächer mit 22 bis 28° Neigung** sind auch Walmdächer mit gleicher Neigung zugelassen, die Satteldächer der Reihenhäuser mit 28 bis 32° Neigung können auch einseitig ausgeführt werden, wobei das halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestock max. 0,40 m betragen darf.
- Bei der Dachgestaltung der Satteldächer bzw. Walmdächer** dürfen keine hellen oder reflektierenden Farben sowie leuchtend glänzenden und farbausstrahlenden Materialien verwendet werden.
- Alle Flachdächer (auch die der Garagen)** sind mit deckender Kiesel- schüttung auszuführen.
- Kniestöcke** (gemessen an ihrer Innenseite zwischen OK Boden und UK Sparren) sind nur bei Sattel- und Walmdächern bis zu einer max. Höhe von 0,40 m zulässig, Dachaufbauten nicht. Kleinere putz- oder schiefelige Aufbauten auf Flachdächern sind dagegen bis zu max. 10 % der gesamten Dachfläche zugelassen.
- Antennen:** Mehr als eine Ausseitanne auf einem Gebäude ist unzulässig. Dabei gelten Reihen- und Hofhausgruppen als ein Gebäude.
- Niederspannungs- und Fernspannungsleitungen:** Niederspannungs- und Fernspannungsleitungen müssen im gesamten Bebauungsgebiet 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 belasteten Flächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.
- Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, bis auf Höhe der vorderen Gehwegkante (Fahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte und ähnliche Einrichtungen) landschaftsprägnant als Bepflanzung mit lockeren Sträuchern, Busch- und Baumgruppen (Vorgehensweise siehe unter Nr. 12) zu gestalten. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein.
- Wenn die beweglichen Abfallbehälter** nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt sind, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mind. 2,50 m hinter die Straßengrenze zurückgesetzt und mit Bäumen eingepflanzt werden.
- In Bereich der Freizeitanlagen** der ein- und zweigeschossigen Gebäude sind auf der Sichtschutzwand aus Sichtbeton, Betonpflanzsteinen oder Sichtmauerwerk von max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Ausseingelände und max. 5,00 m Länge zulässig. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen zulässig. Für jede Hausgruppe müssen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden.
- Einfriedigungen:** Sofern Grundstückeinfriedigungen 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, behauenes Beton (Muschelstein, steinmetzartig behauenes Beton) oder Natursteinmörtelmauerwerk möglich. Wo vom Gelände her erforderlich, sind stattdessen die Sockelmauern Sichtmauern 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 Holzzaune in der Form von Scherens- oder Berstanzengäuzen mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. An Stelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.**
- Hierzu abweichend** sind in Bereich der drei- bis fünfgeschossigen Bebauung grundsätzlich keine Einfriedigungen zulässig.

15. Werbeanlagen: Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Bau- gebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig.

16. Kinderspielflächen: Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohn- einheiten ist ein privater Kinderspielflächen mit einer Mindestgröße von 200 qm zu ausgewiesen und die spätestens 1 Jahr nach Ge- brauchsabnahme herzustellen. Der Bedarf wird bei Gebäuden der aus- gewiesenen Grundstücke vorausgesetzt. Das Nichtvorhandensein eines- saziertes (z.B. bei Ein- oder Zweifamilienhäusern) muss vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielfläche ist anzustreben, dass sie besetzt (nicht im totalen Gebäudeschatten), windgeschützt (Einpflanzung mit Bäumen und Strüchern) und von Wohnungen der- selbigen Grundstücke absehbar sind und einen schädlich großen Abstand zu den Wohngebäuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze und Müllbehälter) durch eine zweckentsprechende Bepflanzung abge- grenzt werden.

17. Brennstoffe: Zum Schutz vor Unfallschäden durch Luftverunrei- nigungen ist im gesamten Bebauungsplan die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen, und die Beheizung mit ihnen, nicht zugelassen.

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 Schnittzeichnungen und Ansicht- zeichnungen der vorhandenen und der künftige Geländeverlauf ersicht- lich sein und, nur bei den drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden, aus den Erdgeschossdarstellungen oder einem geordneten Aussenanlagenplan i.M. 1:200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grund- stücke, insbesondere mit Zufahrten, Zugängen, Abfallbehälterstandorten, Kinderspielflächen u. ähnlichen Einrichtungen sowie mit Rasenflächen, Sträuchern, Busch- und Baumgruppen hervorgehen.

19. Denkmalschutz: Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 8.5.1971 (GesBl. S. 209) wird festgesetzt, dass eventuell auftre- tende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen auszugehen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder herausragenden 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 Bauplats stehen Dolomit- blöcke und Kalksteinschichten an, die in der Regel von einer gering- schichtigen Decke aus Verwitterungs- oder Lösslehme verüllt sind. Mög- licherweise können bei einzelnen Baugrundstellen Karsterscheinungen - ähnlich Erdfräßen - angetroffen werden. Solche geologischen Phä- nomene führen nur in Ausnahmefällen zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung von Bauarbeiten und können in allgemeinen aufgrund der Befunde in der geöffneten Baugruben mit relativ geringen bautechni- schen Mehraufwand gelöst werden. Zur Anwendung von Ersatzmaßnahmen künftiger Bauinteressen wird auf diese möglichen baugrundbeding- ten Risiken hingewiesen.

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ 0,3 Zahl der Vollgeschosse (Zwischengeschosse)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Geschosflächenzahl

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen:

- a offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- b1 besondere Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig
- b2 besondere Bauweise, nur Hofhäuser zulässig
- b3 besondere Bauweise, nur Wohnblöcke, auch über 50 m Länge, zulässig
- FD Baugrenze
- SD 28-32 Flachdach (mit Neigung)
- generelle Form der Baukörper
- Festrichtung
- unverfügbare Vermerkungen für Grundstücksgrenzen

Verkehrflächen:

- G Gehwegflächen
- F Fahrwegflächen
- P Öffentliche Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen:

- U Umpennstelle

Grünflächen:

- Parkanlage
- Spielplatz
- Öffentliches Verkehrsgrün

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

- GGa Flächen für Garagen
- GGa Flächen für Gemeinschaftsgarage
- GGa Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen
- ML Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen
- GRZ 2 Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtfelder)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- W Wasserschutzgebiet, Zone III B

FÜR DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG:

Stadtplanungsamt  
Villingen-Schwenningen, den 22.5.1976

DER BERAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFOR- DERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORD- NUNG VOM 19.01.1965.

Vermessungsamt  
Villingen-Schwenningen, den 6.10.1975

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BRAUG 40.40.75, VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Bürgermeisteramt  
Villingen-Schwenningen, den 4.10.75

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENT- LICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH.

Baurechtsamt  
Villingen-Schwenningen, den 10.10.75

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BRAUG DURCH LASS DES REGIERUNGS- PRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 3.5.1976, NR. 43124/923/75, GENEHMIGT.

ER IST MIT DER BEKÄNNTUNG DER GE- MEINDERAT UND DER ÖFFENTLICH AUS- LEGUNGS GEMÄSS § 12 BRAUG VOM 5.4.1976 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt  
Villingen-Schwenningen, den 5.4.1976

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBl. I, S. 84) Regierungsverord. Freiburg Freibr. l. Br. den 9. März 1976

Städt. Baudirektor

In Vertretung

Städt. Vermessungsassessor

Der Bürgermeister in Vertretung

Bürgermeister

Städt. Baurechtsrat

Städt. Baurechtsrat

STADT VILLINGEN - SCHWENNINGEN PLANUNGSAMT			
Plan: BEBAUUNGSPLAN „WALDWEG“			
Stat. Nr.	Maßstab:	Entwurf von:	geändert
S-012/1976	1:1000	Ey, Stu	am von
den 6.10.75	den 6.10.75	gez am 22.5.74	22.5.74 CE
Ansleiler:	Den:	von: Ey	
Wm	Ma	gepr. am 1.10.75	
		von: R.	
Fertigung für:			