



BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN
(O III 2) vom 15.12.1979

zum Bebauungsplan "Waldweg"
(O III 2) vom 15.12.1979

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 11 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 23.04.80 den Bebauungsplan "Waldweg" als Satzung beschlossen.

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

- Art der baulichen Nutzung**
Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO und im Allgemeinen Wohngebiet außer der 3- bis 5geschossigen Gebäude nördlich der Röntgenstraße gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen** gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedigungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern in den folgenden Sätzen nichts anderes ausgesagt ist. Sicht- und Schutzwände aus Holz, Beton, Füllgarnsteinen oder Sichtmauerwerk von jeweils max. 2,0 m Höhe über dem fertigen Außengelände und jeweils max. 5,0 m Länge sind im Bereich der Hauptwohnebene der 1- und 2geschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Garten- und Wohnbereiche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch unter Wahrung der vorgeschriebenen Grenzabstände. Ebenfalls sind in diesem Bereich Pergolen von max. 5,0 m Länge zugelassen. Für Heizgruppen müssen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden. Im Bereich der Doppelhäuser sind Sichtschutzwände u. Pergolen auch auf der Doppelhausseite zulässig.
- Garagen- und Stellplätze**
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBAUG in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke**
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung 0,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.
- Abfallbehälter**
Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonsteinen, Mauersteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und mit dichtwachsendem Buschwerk eingepflanzt werden.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der 1- und 2geschossigen Gebäude darf in Gebäudemitte max. 0,40 m über der Höhe der Hinterkante des jeweiligen Gehwegs; bei den 3- bis 5geschossigen Gebäuden max. 1,15 m liegen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen, Garagen in Gruppen (GGa) sind als Einheit zu gestalten und gleichzeitig auszuführen. Die Tiefgarage auf dem Grundstück der Mehrgeschossbauten ist mindestens 0,40 m hoch mit Erdreich zu überdecken und einzuräumen und gärtnerisch zu gestalten.
- Gebäudehöhen**
Die Gebäudehöhe der 1geschossigen Gebäude darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Unterkante-Traufe (Unterkannte-Traufe = Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren) max. 3,40m betragen. Bei 2geschossigen Gebäuden darf die Gebäudehöhe ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Unterkante-Traufe max. 6,15m betragen.
- Dachgestaltung, Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Solarzellen**
 - Dachgestaltung**
Anstelle der Satteldächer mit 22 bis 28° Neigung sind auch Walmächer mit gleicher Neigung zugelassen; die Satteldächer der Reihenhäuser mit 28-32° Neigung können auch einhüftig ausgeführt werden, wobei der halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe max. 0,40 m betragen darf. Bei Reihenhäusern sind nur gleiche Dachneigungen und gleiche Firstrichtungen zulässig. Kleinere pul- oder abkammförmige Aufbauten auf Flachdächern sind nur bis max. 10 % der gesamten Dachfläche zugelassen.
 - Dachfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Solarzellen**
Dachfenster dürfen einzeln max. 2,0 qm und in der Summe der Dachfenster nur 1/15 der Dachfläche betragen. Dachaufbauten sind in Form von Gaupen und Giebelbäuschen nur bei Sattel- und Walmächern zulässig, wenn ihre Länge, einzeln oder zusammengekommen, nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtfläche nicht höher als 1,0 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 5 Ziegeln liegen. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge einzeln oder zusammengekommen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge beträgt, zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 5 Ziegeln liegen.
- Antennen**
Mehr als 1 Antenne auf dem Gebäude ist unzulässig. Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern gilt diese Bestimmung für jeweils eine Treppeneinheit.

- Grundstückseinfriedigungen** gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, Waschbeton, stonemäßig behandeltem Beton oder Natursteinmauerwerk mit daraufstehenden Holz- oder Maschendrahtläusen bis max. 0,50 m Höhe oder als Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht zulässig. Vom Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gehweg im gleichen Material zugelassen.
- Einfriedigungen** gegen Nachbargrundstücke sind als Holzläuse in Form von Scheren- oder Derbaltengläubeln und Maschendrahtläusen mit Eisenpfosten mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.
- Im Bereich der 3- bis 5geschossigen Bebauung** sind hiervon abweichend keine Einfriedigungen zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Sie dürfen nur an straßen-seitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) über dem angrenzenden Außengelände oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigungen angebracht werden. Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen nur auf eigens dafür konstruierten Gestellen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, angebracht werden. Die Gesamtansichtfläche der Automaten darf 0,8 m² nicht überschreiten.
- Leitungsrechte**
Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen nur mit flächenspezifischen Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Pflanzungen versehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen errichtet werden.

C. Hinweise

- Denkmalschutz**
Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.05.1971 (GBl. S. 209) sind erteilte Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder historisch-geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Freiburg - oder der Stadtverwaltung unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amts ist zu ermöglichen.
- Planvorlagen**
Zur Beurteilung wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, soll aus den Schnitt- und Ansichtzeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein. Bei den 3- bis 5geschossigen Gebäuden soll aus den Erdgeschoßgrundrißzeichnungen oder einem gesonderten Außenanlageplan im Maßstab 1:200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, insbesondere der Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen hervorgehen.
- Baugrundverhältnisse**
Im Untergrund des Baugebiets stehen Dolomithänke und Kalksteinschichten an, die in der Regel von einer geringmächtigen Decke aus verwittertem Kalkstein bedeckt sind. Möglicherweise können bei einzelnen Baugrundstücken Karsterscheinungen - ähnliche Erdstöße - angetroffen werden. Solche geologischen Phänomene führen nur in Ausnahmefällen zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung von Baumaßnahmen und können im allgemeinen aufgrund der Befunde in der geöffneten Baugruben mit relativ geringem bautechnischem Mehraufwand gelöst werden. Zur Abwendung von Ersatzansprüchen künftiger Bauinteressenten wird auf diese Möglichkeit baugrundbedingter Risiken hingewiesen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Gebäude einer zusammenhängenden Hausgruppe sollen in Material und Farbe aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere ist bei Reihenhäusern oder Hochhäusern einheitliche Ausbildung der Gesimse in Material und Form anzustreben. In einer Gruppe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hochhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	WR WA	Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	III-V II GRZ GFZ	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse zwingend Grundflächenzahl Geschosflächenzahl
	I+U	Vollgeschosß mit anzurechnendem Untergeschosß
Bauweise	b 1 b 2 b 3	Besondere Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig Besondere Bauweise, nur Gartenhofhäuser zulässig Besondere Bauweise, nur Wohnblöcke, auch über 50m Länge zulässig Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser bis 160 m Länge zulässig
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen		
Baugrenze		
Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten	Gg TGG GGa St P	Flächen für Stellplätze und Garagen Garagen Tiefgaragen Gemeinschaftsgaragen Stellplätze
Verkehrsflächen		Gehweg Fahrbahn Öffentliche Parkflächen
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen		
		Versorgungsanlagen
		Firstrichtung Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Leitungsrecht zu Gunsten) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Satteldach mit Dachneigung Flachdach Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke Mit Gehrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen Wasserschutzgebiet Zone III B Parkanlage Spielplatz Öffentliches Verkehrsgrün Pflanzgebot für Busch- und Baumpflanzungen Privater Kinderspielfeld Unverbindlicher Gestaltungsvorschlag von Wohngebäuden Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
13/24/0225/37 vom 02.10.1980

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i.Br., den 07.10.1980

Stadtsiegel
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
FREIBURG

BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN
§ 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 10. APR. 1980

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEG-
TEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN
LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 23. APR. 1980

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 24. APR. 1980

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG
DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG
VOM 07.10.1980 NR 13/24/0225/37 GENEHMIGT.
ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG AM
28.11.1980 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 1.12.1980

**STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT**

PLAN: Beb. Pl. Änderung
Waldweg

Stat Nr.	Masstab	Entwurf von	geändert
S-OII/1980	1:1000	EY. STU.	am von
den 10.4.80	den 21. APR. 1980	gez am 15.08.79	16.12.79 Gewr
Amtsleiter	Dezernent	von We.	17.12.79 Gewr
		gepr am	10.4.80 Sch.
		von	

Stadtsiegel
VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Städteplanung für