



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- U = TALSETS 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE BERGSEITS 1 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
 - Q3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - Q4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE
- E OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN BAULINIEN UND BAUGRENZEN
- BAULINIE
 - BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN
- GEHWEG
 - FAHRBAHN
 - PARKFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- VERSORGUNGSANLAGEN (UMFORMERSTATION)
 - GRÜNFLÄCHEN
 - SPIELPLATZ
 - GARAGEN
 - STELLPLATZE
 - VERKEHRSGRÜN
 - GARAGENZUFAHRTEN BEIDSEITIG STÜTZMAUERN
 - SATTELDACH
 - FLACHDACH
 - DACHNEIGUNG (27°-33°)
 - FIRSTRICHTUNG
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - BAUGE ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
 - GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
 - BAUWEISE
 - DACHNEIGUNG
 - DACHFORM
- 2.4. ARBEITSNUMMERN
- BÖSCHUNG
 - GEH-FAHR-U LEITUNGSRECHT
 - Z.G. ZU GÜNSTEN
 - S.V.S. STADTWERKE VILLINGEN-SCHWENNINGEN
 - STADT VS STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
 - ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME
 - RW-Kan. Regenwasserkanal
 - 7.2.10 Erdgeschoßfußbodenhöhe bergwärts, über NN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan "Hinterer Warenberg II"
Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Villingen

- Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
gemäß BauNVO vom 15.09.1977, BGBl. I S. 1763
 - Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)**
Für das auf den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO zulässig. Dort können ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleintierhaltungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden. Die Kleintierhaltung als Zubehör für Kleintierhaltungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO wird auf die Haltung von Kanarienvögeln und Hühnern bis zu einer Höchstzahl von je 10 Stück beschränkt.
Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind dort nicht zulässig.
Im übrigen Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen ist, sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO nicht zulässig.
 - Nutzungsbeschränkungen:**
 - Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.
 - Nutzungsbeschränkung (§ 4 Abs. 4 BauNVO)**
Mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 u. 6564 sind in den Wohngebäuden auf den Grundstücken Arbeits-Nr. 1 - 24 nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:
Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 8,00 qm Grundfläche, Einfriedigungen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Böschungsmauern.
Auf die Bestimmungen Ziff. 1.1 und 2.5. dieser Bauvorschriften wird hingewiesen.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO)**
 - Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Sparrenüberstand**
Die Dächer der Wohngebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 33° auszuführen.
Die Dächer der Wohngebäude auf den Grundstücken Arbeits-Nr. 1 - 24 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 35° zu errichten. Es ist ein Sparrenüberstand von 0,50 m auszuführen, der waagrecht zu verschalen ist.
Die Firstrichtung ist im Plan eingetragen.
 - Gebäudehöhe, Traufhöhe**
Die Gebäudehöhe darf an der Bergseite von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis Unterkante Sparren senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen nicht mehr als 3,30 m, von der Oberkante Untergeschoß-Fußboden an der Hangseite nicht mehr als 6,10 m betragen.
 - Dacheinschnitte und Dachflächenfenster und Dachgaupen**
In Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung auf den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 können für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nur Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen. Dort sind Dachgaupen nicht zulässig.
Auf den Grundstücken Arb. Nr. 1 - Arb. Nr. 24 (verlängerter Hornsgrindweg) sind bei Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung nur Dachgaupen zulässig. Die Summe der Länge der Dachgaupen ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Höhe der Vorderfront der Dachgaupen darf nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen bis UK Rinne betragen.
 - Garagen**
Garagen können mit Flachdach oder Satteldach, bei den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563, 6564 mit einer Dachneigung von 27° bis 33°, bei den Grundstücken Arbeits-Nr. 1 - 24 mit einer Dachneigung von 27° - 35° ausgebildet werden. Letztere Dachform gilt nicht für Garagen im Grenzabstand.
Bei den Grundstücken Flst. Nr. 6561, 6562, 6563 und 6564 darf die Traufhöhe der Garagen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Traufe das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
Bei den Grundstücken Arb. Nr. 1 - Arb. Nr. 24 (verlängerter Hornsgrindweg) darf die mittlere Höhe der Garagen 3,00 m nicht übersteigen.
Die Außenwände der Garagen dürfen nicht aus gewelltem Material erstellt werden.
 - Sichtschutzwände**
sind in Form von Pergolen oder in verputztem bzw. geschliffenem Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

- Böschungsmauern**
sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.
 - Höhenlage baulicher Anlagen**
Die Höhenlage der der Bergseite zugewandten Erdgeschosse aller geplanten Wohngebäude sind im Bebauungsplan auf NN bezogen angegeben und einzuhalten.
 - Einfridigungen und Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum**
Einfridigungen sind nur in Form von Holz- und Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Drahtzäunen muß mit der Erstellung des Drahtzaunes eine Hinterpflanzung (lebende Hecke) angelegt werden.
An der West- und Südwestseite der Grundstücke Arb.-Nr. 14, 15, 16 und 17 sowie an der Nordostseite der Grundstücke Arb.-Nr. 11, 12 und 13 sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan die Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie 1,00 m in diese Grundstücke zurückversetzt zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen dürfen keine Einfriedigungen oder -tore oder -ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind Einfriedigungen oder lebende Hecken nicht zulässig.
Alle Grundstücke sind schon vor der endgültigen Herstellung der Gehwege zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen, zu versehen.
 - Hinweise**
 - Unbebaute Flächen**
Innerhalb bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
 - Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten**
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Blumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.
 - Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen**
Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen.
Müllboxen sind an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) Abfallbehälter zulässig sind.
Haben Mülltonnen außerhalb der Gebäude einen festen Standort, so muß dieser mindestens an 3 Seiten mit Sträuchern dicht bepflanzt werden.
 - Untergrund im Planungsgebiet**
Der Untergrund im Planungsgebiet besteht in vorwiegend größerer Mächtigkeit aus überwiegend tonig-schluffigen Rotaltebildungen (Gipsauslaugungsrückstände) des mittleren Muschelkalks, der hier in tektonischer Tieflage neben jüngeren Schichten ansteht. Wegen der Hanglage des Planungsgebietes werden Ringdrainagen in jedem Falle empfohlen. Wo beim Ausheben der Baugruben Grundwasser angetroffen wird, ist dessen Sulfatgehalt im Hinblick auf eine mögliche Betonaggressivität zu prüfen.
 - Befestigungen der Grundstücke**
Wasserundurchlässige Befestigungsarten auf den Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren und im übrigen zu vermeiden.
 - Denkmalschutz**
Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.
- Genehmigung erfolgt unter Auflagen
unter Titel Nr. 13/24/0225/155 am 5. Sep. 1984
- Genehmigt**
- Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 5. Sep. 1984

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES
§ 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG IN DER JEWEILS GELTENDEN
FASSUNG
Messungsamt
Villingen-Schwenningen, den 27. 7. 1984

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER OFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH, AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 11.07.1984

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 26.07.1984

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM GEMEINDERAT IN SEINER SITZUNG AM 11. 7. 1984 GEM § 10 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN U. GEM. § 11 BBAUG DURCH ERLASS DES REG. PRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 5.9.1984 NR 13/24/0225/155 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER OFFENTLICH AUSLEGUNG GEM § 12 BBAUG AM 30.01.1985 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN
Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 30.01.1985

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
STADTPLANUNGSAMT

PLAN: Bebauungsplan „Hinterer Warenberg II“

Stat Nr BV/85	Maßstab 1 : 1000	Entwurf von Architekt Rüdiger Sturm	geändert am von
den 22.1983 17.11.1983 Amtsleiter	den 26/07/84 Bezernert	gezeichnet am AKCH. BÜRO R. STURM	28. 2. 80 Ma 15. 9. 83 Ma 17. 11. 83 Be
Fertigung für:		gepr. am von	

ENTWURF

R. STURM FREIARCHITEKT

**VILLINGEN 2.2.83
SCHWENNINGEN**

Flächenberechnung:
Allgemeines Wohngebiet 2,140 ha
Öffentliche Grünfläche 0,238 ha
Straßenverkehrsflächen 0,220 ha
Gehwegflächen 0,080 ha
Fußwegflächen 0,055 ha
Gesamtfläche: 2,733 ha

Wohneinheiten:
28 eingeschossige Gebäude mit Untergeschoss à 2 WE
= 56 WE
56 WE x 2,5 = 140 Einwohner

