

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- IV** Zahl der Vollgeschosse - maximal
- WH** Wandhöhe - maximal
- FH** Firsthöhe - maximal
- O** offene Bauweise
- H** nur Hausgruppen zulässig
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenzen**
- Baulinie**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**
- TGA** Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
- Ein- und Ausfahrtbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**
- Straßenbegrenzungslinie**
- öffentliche Verkehrsfläche**
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich**
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - privater Parkfläche**
- Leitungsrecht**
- Versorgungsfläche Strom**
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- Baugeniet** max. Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl** Bauweise
- Dachneigung** Höhe baulicher Anlagen; maximale Firsthöhe - FH; maximale Firsthöhe - VH

AUßERKRAFTGETRETEN BISHERIGER RECHTSVORSCHRIFTEN
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen beplanningrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 LVm, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
 Zulässig sind:
 Wohngebäude
 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 Läden und nicht ständig Handelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsgewerbes.
 Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)
 Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse
 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau des Geschosses (Dachgeschosses) ist zulässig, sofern es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 LBO handelt.

Vollgeschosse	WA 1 II	WA 2 III	WA 3 IV
Gebäudehöhen als Maximalhöhen			
Wendhöhen (WH)	8,00 m	10,70 m 12,70 m	13,50 m
Firsthöhen (FH)	8,00 m	12,70 m	15,50 m

* Teilbereich WA 2 (Ecke Kastanienweg/Erlenstraße) Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Verkehrsfläche und der Schnittlinie von der Außenwand und der Dachkante oder zum oberen Abschluss der aufgehenden Wand, gemessen in der Fassadenmitte.

Sozialflächen
 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens beträgt maximal 0,50 m über Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Verkehrsfläche. Sie wird gemessen an der Mitte der Gebäudeseite die der Erschließungsstraße zugewandt ist.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)
 Baugrenzen und Baulinien entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
 Im Plangebiet WA 1 sind Hausgruppen aus selbstständigen nutzbaren Gebäuden zulässig. Im Plangebiet WA 2 und 3 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
 Einzelhäuser und Hausgruppen sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Baukörperlänge von maximal 35 m Länge zu errichten.

Einzelhäuser	WA 1	WA 2	WA 3
Hausgruppen	x	x	x

1.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 20 BauGB)
 Straßerverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Der untergeordnete Wohnerschlag (Kastanienweg) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsfläche verkehrsberuhigt - festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Straßerverkehrsfläche ist Gegenstand der Ausführungsplanung.
 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich über die im Plan gekennzeichneten Bereiche.
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
 An der Grundstücksgrenze zur Erlenstraße sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§ 12, 14 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Im Gebiet WA 1 sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im übrigen Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
 Stellplätze sind entsprechend der festgesetzten Fläche (Straßerverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Parkfläche) in der Tiefgarage zulässig.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)
 Entsprechend der zeichnerischen Darstellung. Zugunsten des Leitungs- und Versorgungsnetzes (SVS).
 Gemarkung für das Land Baden-Württemberg (Gemarkung) in der Fassung vom 03.03.2010 (Gemarkung) (SVS).
 Gemarkung für das Land Baden-Württemberg (Gemarkung) in der Fassung vom 24.07.2009 (Gemarkung) (SVS), S. 582, ber. S. 586ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gemarkung) (SVS), S. 388.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtwerke Villingen-Schwenningen).
 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Überbauung auch solcher mit untergeordneten Bauten, Bäumen, teilweise zuzulassen etc. freizuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform	WA 1	WA 2	WA 3
Fachdach, fischgräteniges Dach	x	x	x
0° - 15°	x	x	x
Satteldach 10° - 15°	x	x	x
Satteldach 10° - 35°	x		

Im Plangebiet WA 2 und WA 3 sind Flachdächer, fischgrätenige Dächer und Satteldächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig.
 Die Hausgruppe ist in ihrem äußeren Erscheinungsbild als Einheit zu gestalten. Bei der gesamten Hausgruppe ist diesbezüglich Dachform und Dachneigung zu wahren.

Dachneigung
 Für die Dachneigung sind nur Materialien in nicht glänzender Tönung zulässig. Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite aller Giebeln der höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Vom First ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten. Von dem Schnittpunkt der Außenwand des Dachgeschosses mit der Dachkante sind 0,60 m Abstand einzuhalten. Die Ansichtsfäche der Dachaufbauten darf maximal 0,50 m betragen.

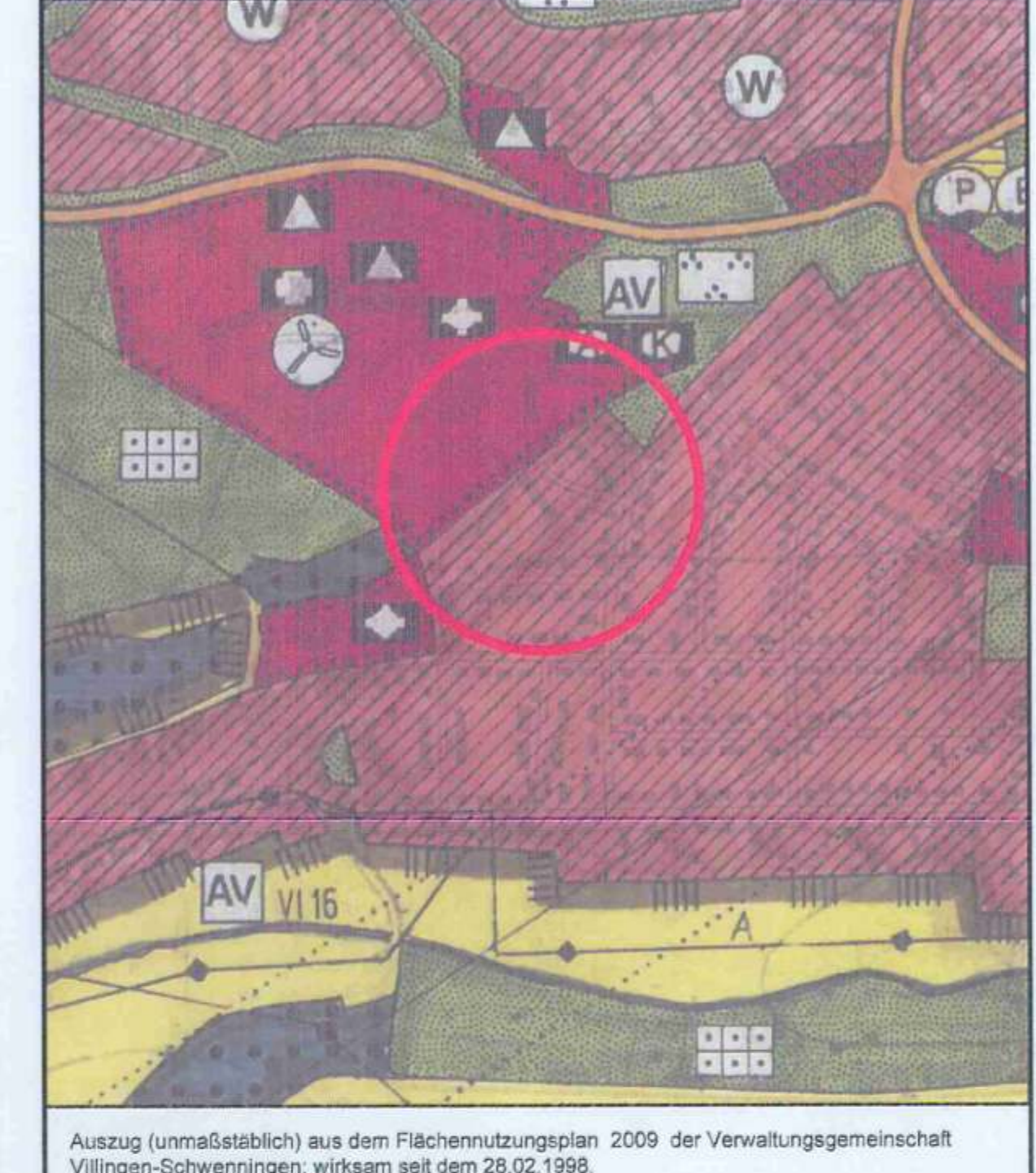
2.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO BW)
 Außenantennen und Satellitenschüsseln sind im Plangebiet unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

2.3 Stellplatzneigung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW)
 Je Wohninheit bis 70 m² Wohnfläche 1 Stellplätze
 Je Wohninheit über 70 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
 Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist in der Tiefgarage zu erbringen. Im Plangebiet sind oberirdisch 10 Besucherparkplätze herzustellen.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 9 Nr. 2 LBO BW)
 Das auf Dachflächen und sonstigen, nicht kontaminationsgefährdeten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten, zu versickern und in geeigneten Anlagen (wie z. B. Zisternen) zu sammeln. Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet wird darf es nur gedrosselt mit max. 77 l/s in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)
 Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Arbeitsstätten zulässig. Dabei darf die Summe der Ansichtsfächen der Werbeanlagen maximal 0,3 m² je Arbeitsstätte betragen.

2.6 Anzeigepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO BW)
 Die nach § 50 der Landesbauordnung vorgeordneten Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.



Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1999.

Aufstellungsverfahren

§ 13a BauGB	Aufstellung	16.12.2009 08.03.2010
§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit	08.01.2010 18.03.2010 29.01.2010
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB	Örtliche Auslegung des Entwurfs	21.07.2010 30.07.2010 09.08.2010 17.08.2010
§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	Erneute Beteiligung der Betroffenen	28.07.2010
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Satzung	15.10.2010 21.10.2010 15.10.2010
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Inkrafttreten	21. April 2011

Redaktionsgrundlagen:
 Baugesetzgebung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2989)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 486)
 Planungsverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1999 (BGBl. S. 308)
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 03.03.2010 (Gemarkung) (SVS).
 Gemarkung für das Land Baden-Württemberg (Gemarkung) in der Fassung vom 24.07.2009 (Gemarkung) (SVS), S. 582, ber. S. 586ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gemarkung) (SVS), S. 388.

Kartenunterlagen: Die Kartengrundlage stimmt mit der Kartengrundlage der Stadt Villingen-Schwenningen (Gemarkung) vom 03. Dez. 2010 § 1 Abs. 2 PlanV überein.

Planbearbeitung: Amt für Stadtentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

" Rote Gasse " Im Stadtbezirk Villingen

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.
 Villingen-Schwenningen, 23.12.10

Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	gelistet	Datum	Zeichen
gestaltet: 05.11.2010	Cz			
geprüft:				
gezeichnet:				

Maßstab 1 : 500 **Stat. Nr. V-C II/9/2011**