

WR	I
GRZ 0,3	O E
SD/ WD 20° - 50°	FH 10,00m WH 6,50m
PD 10° - 15°	FH 8,50m WH 6,50m

WR	I
GRZ 0,3	O E
SD/ WD 20° - 50°	FH 10,00m WH 6,50m
PD 10° - 15°	FH 8,50m WH 6,50m

WR	I
GRZ 0,3	O E
SD/ WD 20° - 50°	FH 10,00m WH 6,50m
PD 10° - 15°	FH 8,50m WH 6,50m

WR	I
GRZ 0,3	O E
SD/ WD 20° - 50°	FH 10,00m WH 6,50m

WR	I
GRZ 0,3	O E
SD/ WD 20° - 50°	FH 10,00m WH 6,50m

WR	I
GRZ 0,3	O E
SD/ WD 20° - 50°	FH 10,00m WH 6,50m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WR** Reines Wohngebiet
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse - maximal
- WH** Wandhöhe - maximal
- FH** Firsthöhe - maximal
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- PD** Pultdach
- O** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ↔ Stellung baulicher Anlagen - Haupt-Firstrichtung
- Baugrenzen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**

- Leitungsrecht**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - öffentliche Verkehrsfläche**
 - Maßangaben in Meter**
 - bestehende Grundstücksgrenzen**
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Baugebiet | max. Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|---|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachform | Höhe baulicher Anlagen: maximale Firsthöhe - FH |
| Dachneigung | maximale Firsthöhe - WH |
| Dachform | Höhe baulicher Anlagen: maximale Firsthöhe - FH |
| Dachneigung | maximale Firsthöhe - WH |
- Hinweis: Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Koordinaten mit digitaler Genauigkeit sind hieraus nicht abzuleiten.

Textteil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan "Obere Waldstraße"

PRÄAMBEL
Durch diesen Bebauungsplan wird eine Teilfläche des rechtsverordentlichen Bebauungsplanes „Kurbel West“ (Stat. Nr. V-F 1/1978) überplant.

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 - 19 BauVO)
Reines Wohngebiet (WR) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässig sind § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO:
- Läden und nicht abtrennbare Handelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 - 20 BauVO)
Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Grundflächenzahl
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,3 festgesetzt.
- Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig z.B. mit betrieblig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 50 % Fugenanteil, mit Rasenstreifen, Schottersteinen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.
Zahl der Vollgeschosse
- Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung auf 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.
- Der Ausbau des Geschosses (Dachgeschoss) ist zulässig, sofern es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 8 LBO handelt.
Gebäudehöhen
Firsthöhe (FH) maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
Wandhöhe (WH) maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
Satteldach/gleichzeitig geneigtes versetztes Satteldach/Walmdach
- FH maximal 10,00 m; WH maximal 6,50 m
- PD höchstens Wand maximal 8,50 m; WH aufwändige Wand maximal 8,50 m
- PD höchstens Wand maximal 8,50 m; WH aufwändige Wand maximal 8,50 m
Höhenfestsetzungen
Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Wandhöhe der Schräglinie der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachtraufe und für die Firsthöhe die Oberkante der Firste. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorhängen und Giebeln, sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand ragen.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fundamentsohle im Erdgeschoss (GFH).
Ermittlung der Erdgeschoss-/Fußbodenhöhe (EFH)
Die maximal zulässige Erdgeschoss-/Fußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Hauptgebäude in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgelegt.
Sie darf maximal 0,20 m über die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes hinausragen. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Die Ermittlung der EFH der geplanten Gebäude ist technisch und sachgemäß im Bauvertrag, oder Kartographieverfahren durch Geländeüberflüge mit Darstellung der Vertikalfläche und Bordhöhe nachzuweisen.
Bauweise
Die Bauweise ist durch Planzeichnung in der Nutzungszone festgelegt ist:
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Einzelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m zulässig.
Stellung der baulichen Anlagen
Die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudeausmaße bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11 - 22 BauVO)
Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Bauweise
Die Bauweise ist durch Planzeichnung in der Nutzungszone festgelegt ist:
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Einzelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m zulässig.
Stellung der baulichen Anlagen
Die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudeausmaße bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße wird im Plangebiet auf 800 m² festgesetzt.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Es sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 11 - 14 BauVO)
Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauVO sind mit einem Abstand von mindestens 6,0 m von der Straßeneingangsfläche zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauVO sind außerhalb der Baufurten bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Anschließung anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)
Straßenverkehrsflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Flächen für Aufzufahrten, Abgänger- und Sitzstreifen sowie zur Herstellung des Straßenbelages erforderlich sind
Hinzuwirken für die Randbefestigungen der Straßen und Fußgängerwege sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Sitzstreifen der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

1.8 Flächen für Vor- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 20 BauGB)
Innerhalb der genehmigten Flächen ist ein Bebauung oder andere Nutzung nicht oder nur in eingeschränkter Weise und im Einklang mit den jeweiligen Vor- bzw. Entsorgungsanlagen zulässig.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)
Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungsbetriebes
Leitungsrechte zur Sicherung des Regenwasserabflusses
Versorgungsleitungen, Verteileranlagen
Die nach Villingen-Schwenningen im Vertrag § 130 Abs. 1 BauGB benötigten, auf den aufzunehmenden Grundstücken zu realisierenden Verkehrsflächen von Fern- und Stromversorgungsanlagen (Hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie) zu erstellen bzw. zu ersetzen.

1.9 Pflanzgebiete und Pflanzbedingungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Erhalt von Bäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Im zeichnerischen Teil werden durch Planzeichnung Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend ihrer Wuchshöhe und in angemessener Qualität (Holzart, Stammdicke, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu ersetzen.
Je 200 m² bebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbäumchen zu pflanzen und je 100 m² ein standorttypischer Strauch zu pflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO BW)

2.1 Andere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachform
Im Planungsbereich WR sind bei Hauptgebäuden Satteldächer, gleichzeitig geneigte versetzte Satteldächer, Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig und Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig.
- Im Plangebiet WR 1 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer, gleichzeitig geneigte versetzte Satteldächer, Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig.
- Bei untergeordneten Gebäuden sind geringere Neigungen zulässig.
Dachbedeckung
- Für die Dachbedeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.
- Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grauen Farbtonen sind nicht zulässig.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Dachaufbauten
Die Breite aller Giebel darf höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Vom First und von den Gängen sind jeweils mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten.
Gestaltung von Gärten und Carports
Gartengründe parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstkletterer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen), Zufahrten, Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.

2.2 Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist je Baugrundstück nur eine Außenanlage auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen 0,6 m, Höhe 4,0 m.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die geplanten Garagenanlagen, Zugänge zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Resenpflaster, Wasserpermeable Decke, DrinApflaster.
Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Freizeitanlagen, geländespezifisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflanzen.

2.4 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Im Reinen Wohngebiet (WR) sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

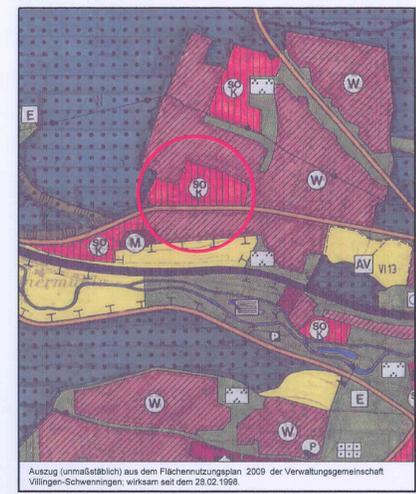
2.5 Kennzeichnungspflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Die nach § 50 der Landesverordnung (verteilereifere) Vorhaben sind der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz
Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Veralgung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder anderweitig zu entsorgen. Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden.
Folgende Geschichtsbücher sind zu beachten:
- Spalten- und schichtenweise Umgang mit Boden
- Verminderung von Bodenverdichtungen- und Belastungen
- Separate Behandlung von Mutterboden.

3.2 Bodendenkmalchutz
Bodendenkmale nach § 23 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

3.3 Schmutzwasser
Hausanlagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Flächen, auf denen verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. Straßenabwasser) anfallt, müssen der Kanalisation zugeleitet werden.



Aufstellungsverfahren

1.13a BauGB	Aufstellung	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	28.01.2009
		Ordnungsbekannt gemacht am:	06.02.2009
1.13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit	Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	06.02.2009
1.3 Abs. 2 BauGB, 1.4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auflegung des Entwurfs	Dem Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offentlichte beschlossen am:	22.07.2009
		Ordnungsbekannt gemacht am:	14.08.2009
		Die Offentlichte erfolgte in der Zeit vom:	24.08.2009
		Die Behörden wurden über die Offentlichte informiert mit Schreiben vom:	24.08.2009
1.4a Abs. 3 Nr. 4 BauGB	Erneute Beteiligung der Betroffenen	Die Erneute Beteiligung erfolgte in der Zeit vom:	08.09.2009
1.10 BauGB, § 4 GemO	Satzung	Die Satzung wurde beschlossen am:	18.09.2009
		Die festgesetzten vorgeschriebenen Anordnungen und Bestehen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und abgelesen am:	21.10.2009
		Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	21.10.2009

Villingen-Schwenningen, 04.11.2009

Erster Bürgermeister
06. Nov. 2008

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. S. 2018) m.V.v. 01.07.2009
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
Planverfahrenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 191) S. 58
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1998 (GBl. S. 67), zuletzt geändert durch Verordnung des Innenministeriums vom 25.04.2007 (GBl. S. 202).
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.09.2009 (GBl. S. 68) S. 696, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2008 (GBl. S. 706)

Kartenunterlagen
§ 1 Abs. 2 PlanV
02. NOV. 2009

Planbearbeitung
STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
02. NOV. 2009

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Obere Waldstraße" Im Stadtbezirk Villingen

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Begehbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufhebung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.
Villingen-Schwenningen, 04. November 2009

Erster Bürgermeister
02. NOV. 2009

Amt für Stadtentwicklung

gezeichnet:	Datum:	gezeichnet:	Datum:
geändert:	Zeichen:	geändert:	Zeichen:
geändert:		geändert:	

Maßstab 1 : 500 **Stat. Nr. V-F 1/3/2009**

RECHTSPLAN.dwg