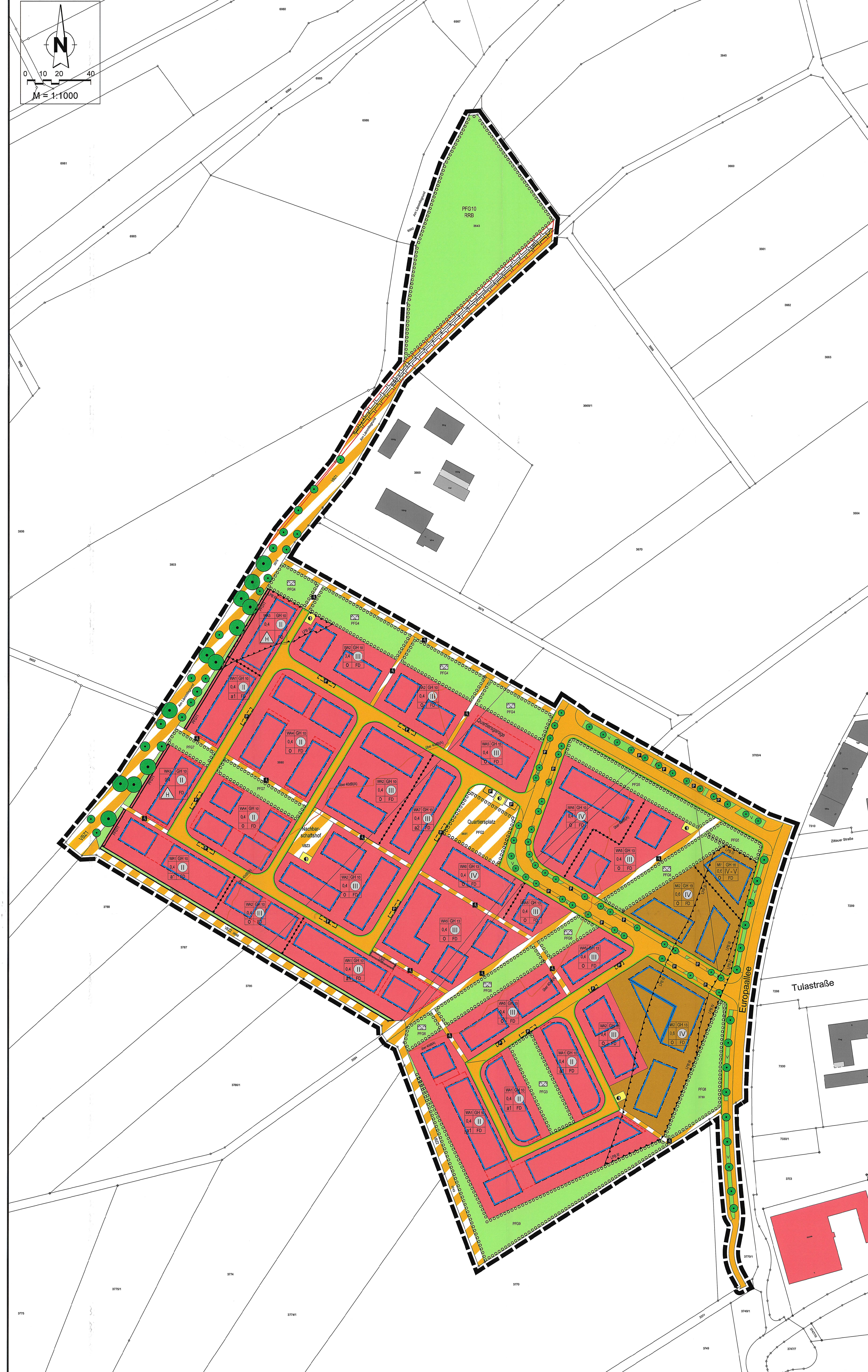
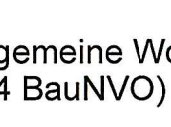
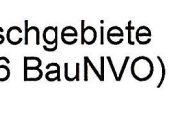
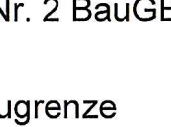
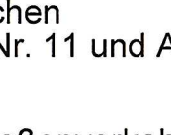
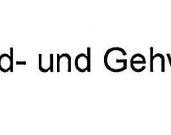
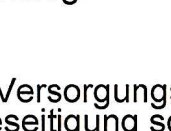
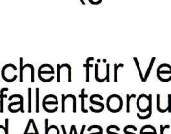
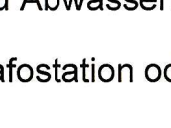
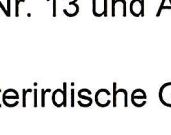
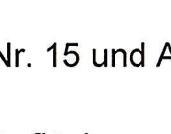
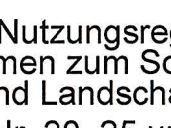
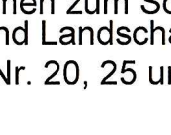
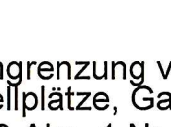
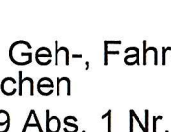
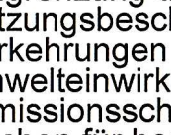
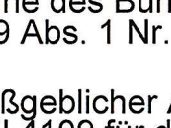
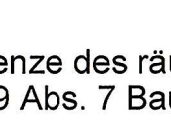
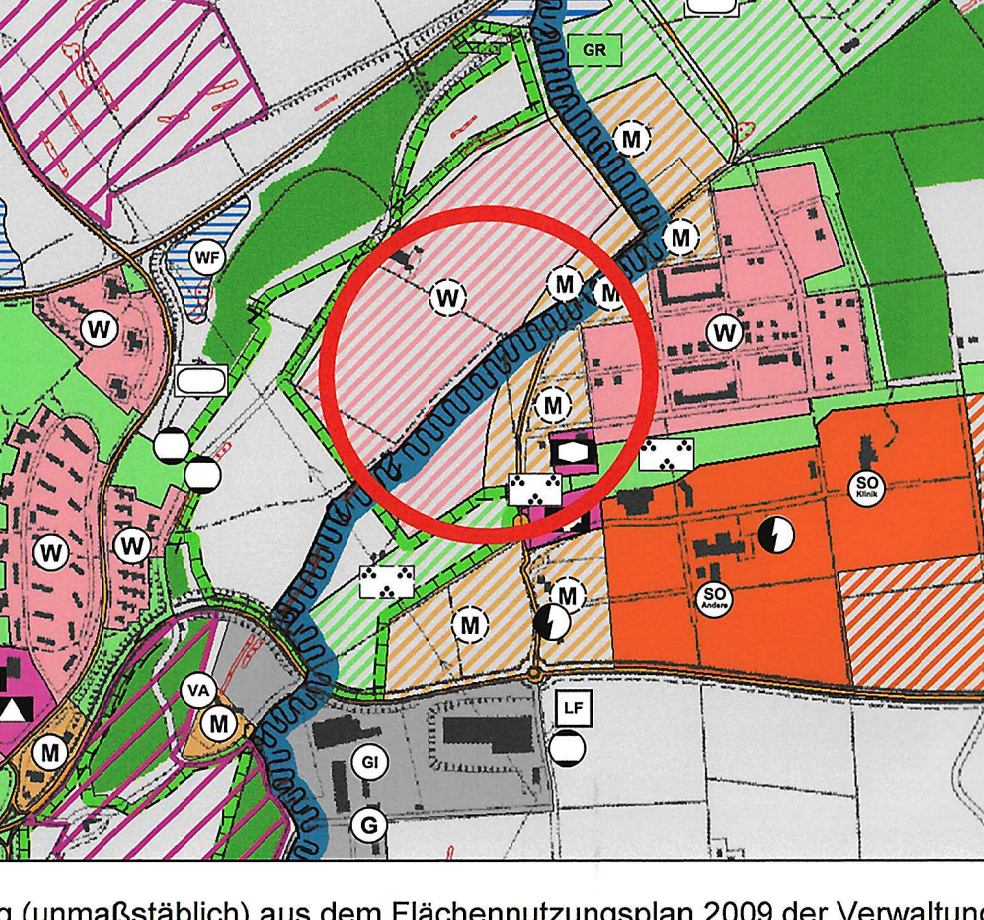
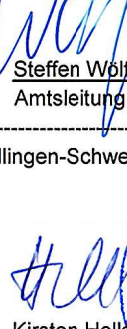
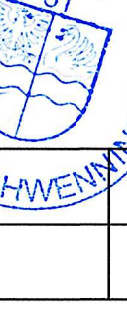




- | LEGENDE | TEXTUELLE FESTSETZUNGEN |
|--|---|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 und 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)</p> <div data-bbox="1356 83 1405 119">  </div> <p>Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <div data-bbox="1356 125 1405 163">  </div> <p>Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <div data-bbox="1356 177 1405 213">  </div> <p>Baugrenze</p> <p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <div data-bbox="1356 232 1405 270">  </div> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <div data-bbox="1356 289 1405 325">  </div> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <div data-bbox="1356 344 1405 380">  </div> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <div data-bbox="1356 399 1405 437">  </div> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <div data-bbox="1356 456 1405 493">  </div> <p>Rad- und Gehweg</p> <div data-bbox="1356 512 1405 550">  </div> <p>Gehweg</p> | <p>4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 4 und 8 BauNVO)
gemäß Planenabsatz</p> <p>1.1.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Gewerbebetriebe
- Tankstellen</p> <p>1.1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Vergnügungsbetriebe, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kombination mit anderen Nutzungen zulässig sind</p> <p>1.2.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Vergnügungsbetriebe, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kombination mit anderen Nutzungen sind</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 4 und 8 BauNVO)
gemäß Planenabsatz</p> <p>3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
gemäß Planenabsatz</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist zu berechnen vom untern Baupunkt bis zum obersten Gebäudeabschluss (Dachkante).
Ermittlung des untern Baupunktes
Der untere Baupunkt ist für jede Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festzulegen. Dieser ergibt sich als der mittlere Höhenpunkt der natürlichen Geländeoberfläche in der Gebäudebreite der Nutzung zu entnehmen.
Liegt der zu ermittelnde Baupunkt unterhalb der Höhenlage der erschaffensten Verkehrsfläche, kann dieser auf der Straße angegeben werden. Hierzu ist das Höhenmaß der Gebäude, öffentliche Flächen, an der Höhe der Gebäudekanten zu ermitteln.
Grenzen zweier Straßen an, ist die Straße maßgebend, zu welcher sich die Länge des Gebäudes hin orientiert.</p> <p>2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
gemäß Planenabsatz</p> <p>GRZ max. 0,4
GRZ min. 0,0</p> <p>Die Fläche einer Teilanlage ist bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen, wenn diese sich vollständig auf Geländeoberfläche befindet, eine Erhebung über mindestens 10 m aufliegt und zu mindestens 50 % ihrer Anlage von Wegen und Flächen in Nutzung für die Benutzung des zu beplanten Areals ist (die Fläche der Teilanlage ist nicht auf der Maßstabgröße zu berücksichtigen).</p> <p>3.2. Zahl der Vollgeschosse (VGZ) (§ 20 BauNVO)
gemäß Planenabsatz</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festzusetzen. Ist eine Sperrhöhe angegeben, so gilt die niedrigere Zahl als Festsetzung.
Bei Anlagen für soziale Zwecke kann ausnahmsweise von der zwingenden Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse abgesehen werden.</p> |
| <p>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abklärungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abklärungsanlagen</p> <div data-bbox="1356 550 1405 586">  </div> <p>Trafostation oder Umspannwerk</p> <p>8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)</p> <div data-bbox="1356 605 1405 643">  </div> <p>unterirdische Gas- und Wasserleitung</p> <p>9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <div data-bbox="1356 660 1405 698">  </div> <p>Grünflächen</p> <div data-bbox="1356 717 1405 753">  </div> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <div data-bbox="1356 773 1405 811">  </div> <p>Parkanlage</p> <div data-bbox="1356 830 1405 866">  </div> <p>Straßenbegleitgrün/Verkehrsgrün</p> | <p>2.3. Erreichbare überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
gemäß Planenabsatz</p> <p>2.4. Bauweise (§ 22 BauNVO)
gemäß Planenabsatz</p> <p>o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Hauptanlagen zulässig</p> <p>1. Abwärtende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, bei der im Rahmen der offenen Bauweise nur Einbauten über dem Bereich der Baugrenze von max. 18 m zulässig sind</p> <p>2. Abwärtsgehende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise ohne Beschneidung der Baugrenze</p> <p>3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Gegen und Copsen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in entsprechend ausgesetzten Bereichen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Dieses sind mit einem Abstand von 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (bestimmte Randstreifen) einzuweisen.
Teilanlagen, Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf dem Baugrundstück mit dem Eintrag "Quartierspark" ist die Herstellung einer Sondernutzung als Parkanlage zulässig. Die Nutzung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im entsprechenden Bereich gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Die Teilanlage ist nicht auf der Maßstabgröße zu berücksichtigen.</p> <p>Unterschiedliche Bauweise wie Gassen, Durchgänge, Eingangs- und Terrassenüberbauten, Balkone, Terrassen, Sitzbereiche bei Terrassen dürfen die Baugrenze um 2 m überschreiten.</p> <p>Nebenanlagen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit folgenden Abständen:
- zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze sind nur Mittelbänke und Formsteinbänke für Fußgängerinnen zulässig
- Nebenanlagen gem. § 1 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig</p> |
| <p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)</p> <div data-bbox="1356 847 1405 885">  </div> <p>Anpflanzen: Bäume</p> <p>Erhaltung: Bäume</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <div data-bbox="1356 1016 1405 1052">  </div> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <div data-bbox="1356 1071 1405 1108">  </div> <p>Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)</p> <div data-bbox="1356 1127 1405 1165">  </div> <p>Mäßigerer Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109 für die Nacht</p> <div data-bbox="1356 1184 1405 1220">  </div> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauNVO)</p> <div data-bbox="1356 1239 1405 1277">  </div> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> | <p>4. Flächen für öffentlichen Wohnraum (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In Gebieten mit mehr als 10 Wohnhäusern ist ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnfläche als öffentlich genutzter Wohnraum über eine Fläche von 25 Jahren nach der Landesentwicklungsgesetz (LUG) zu reservieren.</p> <p>5. Verkehrsflächen (§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
gemäß Planenabsatz</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen
gemäß Planenabsatz</p> <p>Die dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Straßen, Plätze, Fußwege) sind in der Planung zu berücksichtigen und sind in der Ausführung zu realisieren.</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemäß Planenabsatz</p> <p>VEZ: Anlieger, landwirtschaftlicher Weg, Fuß- und Radweg
VEZ: Landwirtschaftlicher Weg
VEZ: Nebenverkehrsfläche</p> <p>3.2. Besondere Ein- und Ausfahrt
Die Ein- und Ausfahrt ist bei der Entwicklung besonderer Zweckbestimmung (z.B. bei Ein- und Ausfahrt) zu berücksichtigen. Ausgenommen von diesem Verbot ist die Nachbarschaft mit Eintrag (VEZ).</p> <p>6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
gemäß Planenabsatz</p> <p>7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)</p> |

- [illegible]

- [illegible]

- | | | | | |
|---|---|------------------------------------|----------|---------|
| Ordnungsprüfungsplan | | | | |
| Verträge gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden mit Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO bestraft. | | | | |
|  | | | | |
| Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, wirksam seit dem 28.02.1998. | | | | |
| Aufstellungsverfahren | | | | |
| § 2 Abs. 1 BauGB | Aufstellung
Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 07.05.2024
Ordnungsbekannt gemacht am: 05.07.2024 | | | |
| § 3 Abs. 1 BauGB | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Ordnungsbekannt gemacht am: 23.08.2024
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom: 28.08.2024 bis 22.09.2024 | | | |
| § 4 Abs. 1 BauGB | Beteiligung der Behörden
Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom: 23.08.2024 | | | |
| § 3 Abs. 2 u.
§ 4 Abs. 2 BauGB | Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestellt und seine Öffentliche beschlossen am: 18.07.2024
Ordnungsbekannt gemacht am: 28.08.2024
Die Öffentliche erfolgt in der Zeit vom: 05.09.2025 bis 07.10.2025 | | | |
| § 3 BauGB u.
§ 4 GemO | Satzung
Die folgenden vorgeschlagenen Anregungen und Bedenken und die Satzungsform der Bebauung wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgelehnt am: 04.02.2025
Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 04.02.2025
Villingen-Schwenningen, den 30.02.2025
 | | | |
| § 19 BauGB,
§ 4 GemO | Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: 18.02.2025
Die Eingänge der Abzählung wurde den Personen und Behörden, die Änderungen vorgeschlagen haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 06.02.2025 | | | |
| Rechtsgrundlagen | | | | |
| Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2034), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 257) geändert worden ist. | | | | |
| Bauzoneneinordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. November 2017 (BGBl. 2017, III, 3465), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 175) geändert worden ist. | | | | |
| Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 186) geändert worden ist. | | | | |
| Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (BS. 5-42) | | | | |
| Gemeinderordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (BS. 5, 681, 686), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (BS. 5, 229, 231). | | | | |
| Kartensystemverträge
§ Abs. 2 PlanZV | Die Kartensystemverträge stimmen mit den Kartensystemverträgen überein. Stand: Oktober 2024 | | | |
|  | | | | |
| Planbearbeitung | Stellungsnahme der Stadt Villingen-Schwenningen
SB Frau Eder
 | | | |
|  <h1>Villingen-Schwenningen</h1> | | | | |
| <h2>Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)</h2> | | | | |
| <h3>"Lämmligrund"</h3> | | | | |
| <h4>im Zentralbereich</h4> | | | | |
| 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 Aufhebung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen. | | | | |
| Villingen-Schwenningen, den 10.02.2028 | | | | |
| 
Peter Bühner,
Erster Beigeordneter,
Bürgermeister | | | | |
|  | | | | |
| Stadtplanungsamt | | | | |
| Datum | Zeichen | geändert: | Datum | Zeichen |
| gezeichnet: 26.09.2025 | KG | | | |
| geprüft: | | | geprüft: | |
| Villingen-Schwenningen, den 09.02.2028 | | | | |
|  | | | | |
| Amstels
Kristian Heilmann
Amtsleitung | | | | |
| Maßstab 1 : 1000 | | Stat. Nr. Z_D 2026 | | |
| Z_D_2026_Rechtsplan.png | | Blattgröße: in Millimeter 691x1505 | | |