



## Textteil

zur Änderung des Bebauungsplanes und  
der örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

**"Im Hasenwald / Im Hölzle; Teilbereich Ost"**

hier für den Bereich

**"Im Hasenwald; Teilbereich Ost"**

im Stadtbezirk Weilersbach

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Gem. § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass südöstlich der Straße „Im Hasenwald“ in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante-Traufe (Unterkante - Traufe = Schnittpunkt Außenwand - Unterkante - Sparren) max. 3,30 m betragen.

## **2.2 Zusätzliche Vollgeschosse**

Bei Gebäuden kann im Untergeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. § 34 LBO erfüllt werden können.

Bei den Gebäuden kann im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoss gemäß zugelassen werden, sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 34 LBO erfüllt und die zulässigen Dachneigungen und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

## **3. Garagen und Stellplätze**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die Garagen südöstlich der Straße „Im Hasenwald“ sind, sofern § 6 LBO nicht entgegensteht, mit Satteldächern mit min. 28 Grad Neigung zu errichten.

## **4. Nebenanlagen und Einrichtungen**

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hiervon sind Einfriedigungen, Abfallbehälter (auch in geschlossenen Boxen und Schutzwänden), Gartenhäuser, -lauben bis zu 25 qm und -Gerätehäuser bis zu 12 qm ausgenommen. Die Summe der Grundflächen der Gartenhäuser, -lauben, -Gerätehäuser darf 25 qm nicht überschreiten.

## **5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, geschlossene, freiwachsende Heckenstruktur aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Abfallbehälter**

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht bewachsenem Buschwerk unterzubringen.

### **2. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke bis max. 0,80 m Höhe als Holzzäune in Form von Scheren- und Derbstangenzäune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe erstellt werden.

### **3. Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren**

Liegende Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm, die Summe der Dachfenster darf ein fünftel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss min. 1,50 m betragen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen.

Sonnenkollektoren dürfen nicht übereinander ausgeführt werden. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss mind. 2,00 m betragen.

### **4. Leitungsrechte**

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastenden Flächen dürfen nur mit Flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder in Form von leicht zu beseitigenden Befestigungsarten hergestellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden.

### **5. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von 0,5 qm zulässig. Sie dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) über dem angrenzenden Außengelände angebracht werden. Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigene dafür konstruierte Gestelle, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,00 m betragen dürfen, angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche der Automaten darf 0,80 qm nicht überschreiten.

## **6. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze und den Zu- und Abfahrten zu begrünen und zu unterhalten.

# **C. HINWEISE**

## **1. Denkmalschutz**

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wirtschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Freiburg - oder der Stadtverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

## **2. Planvorlagen**

Zur Beurteilung, wie sich bauliche Anlagen in die Umgebung einfügen, muss aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

Villingen-Schwenningen, den 18. Januar 2006

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister



## Textteil

zur Änderung des Bebauungsplanes und  
der örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

**"Im Hasenwald / Im Hölzle", Teilbereich Ost**

hier für den Bereich

**"Im Hölzle" Teilbereich Ost**

im Stadtbezirk Weilersbach

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

##### Einschränkung im Allgemeinen Wohngebiet

Die allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - gem. § 4 (2) 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke - gem. § 4 (2) 2 + 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

##### Ausschluss der Ausnahmen

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn:

- beim Einbau eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum die zulässige Dachneigung und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden bzw.
- das natürliche Gelände den Einbau eines weiteren Vollgeschosses (als Untergeschoss) ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Gebäudehöhen (Traufhöhen)

Die Traufhöhe TH (Traufhöhe = OK EFH bis Schnittpunkt Außenwand - OK Dachhaut) darf max. 3,50 m betragen.

### **2.3 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die im zeichnerischen Teil (Plan) pro Grundstück festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf um +/- 0,10 m überschritten bzw. unterschritten werden.

## **3. Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Einfriedigungen
- Abfallbehälter, Schutzwände, Terrassen, Pergolen
- Gartenhäuser, -Lauben und Gerätehäuser bis je 10 qm Grundfläche.

Die Summe der Grundflächen von Gartenhäuser, -lauben und Gerätehäuser darf 15 qm je Grundstück nicht überschreiten.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

## **4. Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan (zeichnerischen Teil) eingetragene Firstrichtung bestimmt.

## 5. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können auch bis zu 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche in unmittelbarer Verbindung mit den Garagenzufahrten zu gelassen werden.

## 6. Leitungsrechte

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen keine Sträucher oder Bäume erstellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden. Die Versorgungs- und Erschließungsträger sind vor jeder Maßnahme zu hören.

## 7. Pflanzgebote

Für jedes Baugrundstück wird pro Garteneinheit festgesetzt, dass

- mindestens 1 heimischer Laubbaum der 1. Ordnung wie Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) oder eines Obsthochstammes (Stammhöhe 160 - 180 cm) wie Apfel, Birne, Süßkirsche
- und mindestens 2 Halbstämme (Stammhöhe 100 - 120 cm) von Kern- oder Steinobst

oder

- mindestens 2 heimische Großsträucher wie Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss etc.
- und mindestens 5 Blütensträucher sowie zusätzlich mind. 10 Beerensträucher wie Stachelbeere, Johannisbeere, Himbeere

zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, geschlossene, freiwachsende Heckenstruktur aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das bestehende Gehölz zu pflegen; Abgänge sind zu ersetzen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Abfallbehälter**

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht bewachsenem Buschwerk unterzubringen.

### **2. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke bis max. 0,80 m Höhe als Holzzäune in Form von Scheren- und Derbstangenzäune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe erstellt werden.

### **3. Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren**

Liegende Dachfenster dürfen einzeln nur max. 2,00 qm aufweisen. Die Summe der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitlich Abstand zum Giebel muss min. 1,50 m betragen. Übereinander liegende Dachfenster sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Gaupen zulässig, wenn ihre Länge einzeln max. 2,50 m in der Ansichtsfläche, zusammengenommen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss min. 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Bei Sonnenkollektoren muss der seitliche Abstand zum Giebel min. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss min. 2,00 m betragen.

### **4. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Materialien in gedeckten Farben - rotbraune bis braune Töne - zu verwenden.

### **5. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Höhe (Ansichtsfläche) von 0,30 m zulässig. Ihre Länge darf 2,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Stechschilder sowie Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht dürfen nicht angebracht werden.

Automaten dürfen nur an einer der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewand angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

## **C. HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

### **2. Planvorlagen**

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muss aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

### **3. Wasserversorgung**

Für Gebäude, die über der Höhenlinie 767,00 m ü. N.N. liegen, kann der erforderliche Wasserdruck vom Hochbehälter Hagen nicht erstellt werden. Hierfür ist eine zentrale Druckerhöhungsanlage im Bereich der geplanten Trafostation vorgesehen.

Villingen-Schwenningen, den 18. Januar 2006

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister