

# Bebauungsplanvorschriften

zum Bebauungsplan

„Auf der Höchten“

im Stadtbezirk Riethem

vom 08.01.1993/06.09.1993

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 06.10.1993 den Bebauungsplan „Auf der Höchten“, Stadtbezirk Riethem, als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung ist festgesetzt:

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### **1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sowie Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### **1.2 Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Böschungsmauern, Stützmauern, Böschungsbefestigungen, Einfriedigungen, Sichtschutzwände bis maximal 3,00 m Länge und 2,00 m Höhe, diese auch für Pergolen, soweit ein Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie von 3,00 m eingehalten wird, Mülltonnenschränke und -boxen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Für Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen unter Ziffer A) 1.3 dieser Bebauungsvorschriften.

Soweit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Vorgartenflächen Gartenhäuser und Gewächshäuser errichtet werden, sind diese nur bis maximal 6,00 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Vorgartenflächen sind auch nur Holzpergolen und Sichtschutzwände bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Schwimmbäder, Waschehängen, Einfriedigungen, Böschungsmauern und Stützmauern zulässig. Böschungs- und Stützmauern sind zu begrünen (zu bepflanzen).

### **1.3 Garagen und Stellplätze** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Soweit in Ziff. A) 1.2 (Nebenanlagen) dieser Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, sind im gesamten Baugebiet Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zulässig. Garagen innerhalb der für diese im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind zusammenhängend zu erstellen und auf 2 Garagen beschränkt. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig und müssen in unmittelbarer Verbindung mit Zufahrten zu Garagen errichtet werden. Sie sind entsprechend der Ziff. B) Ziff. 4.7 dieser Bebauungsvorschriften zu gestalten.

Die zusätzlich und in unmittelbarer Verbindung mit den im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten zu Garagen zulässigen Stellplätze sind auf zwei pro Baugrundstück beschränkt.

Die Stellplätze und die Zufahrtsflächen zu diesen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (keine versiegelte Flächen, siehe auch Ziff. B) 4.7). Zufahrtsflächen über eine Breite von 5,00 m sind durch Rasenflächen in einer Mindestbreite von 0,60 m zu trennen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl) ist jeweils die Bergseite der Gebäude maßgebend.

Bei den eingeschossigen Gebäuden kann ein zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können. Von den in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahlen der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Daches unter Beachtung der §§ 36 und 38 LBO eine Ausnahme von der Festsetzung der Geschoßzahl erteilt werden, wenn die festgelegte Dachneigung und Dachform eingehalten wird und die äußere Gestaltung des Gebäudes den eingeschossigen Familienheimcharakter nicht beeinträchtigt.

**2.2 Traufhöhe**  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren, gemessen in der Gebäudemitte, darf 3,50 m nicht überschreiten.

**2.3 Sockelhöhe**  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Soweit im Bebauungsplan die Höhe Oberkante Erdgeschoß-Fußboden für die einzelnen Wohngebäude mit einem NN-Maß nicht angegeben ist, darf diese – gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis auf die Hinterkante des öffentlichen Verkehrsraums und gemessen in Gebäudemitte – höchstens 0,60 m betragen.

**2.4 Stellung der Gebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

**2.5 Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Entlang der nördlichen Plangrenze des Bebauungsplanes ist eine private Grünfläche festgesetzt, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen ist und deren Bäume bei Abgang zu ersetzen sind. Diese private Grünfläche ist zweireihig mit Obstbäumen aus heimischen, hochstämmigen Bäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzliste siehe Hinweise).

**3. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als offene Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser bestimmt.

**4. Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

**4.1** Entlang der Höchtenstraße und auf den Baugrundstücken entlang des landwirtschaftlichen Wegs Flst. Nr. 105/1 ist einseitig eine geschlossene Baumreihe zu pflanzen, wobei der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen maximal 15,00 m betragen darf. Es sind gleiche Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzenliste zu verwenden (Pflanzliste siehe Hinweise).

**4.2** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte für die Baumpflanzungen einzuhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Einzelfall kann aufgrund örtlicher Gegebenheit bis zu 2,00 m entlang dem Straßen- und Grenzverlauf der Grundstücke abgewichen werden. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder einhochstämmiger Obstbaum und mindestens 10 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzliste siehe Hinweise).

**4.3** Auf dem Wendeplatz, für den im Bebauungsplan eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt ist, ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Hinweise).

**5. Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Energieversorgungsträgern, der Telekom, der Oberpostdirektion Freiburg und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

**6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan hierfür entsprechend festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich und werden entsprechend gestaltet und ausgestattet (Beläge, Verkehrsführung, Bepflanzung usw.)

**7. Vorgärten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und an den Feldweg Flst. Nr. 105/1 angrenzen, müssen in ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von 1,50 m, von der Straßenbegrenzungslinie dieser Verkehrsflächen gemessen, in ihren Geländeverhältnissen und in ihrem Geländeniveau die Höhenlage dieser Verkehrsflächen zuzüglich Randsteinhöhe übernehmen und entsprechend verändert werden. Diese Grundstücksflächen dürfen nur, soweit sie nicht als eingangs- oder Zufahrtsflächen zu den Grundstücken erstellt und genutzt werden, in Form eines Rasens angelegt werden.

Soweit in diesen Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, der zeichnerische Teil des Bebauungsplans keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,50 m an der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die einzelnen Straßen ein.

Stützmauern im öffentlichen Straßenraum sind grundsätzlich zu begrünen (zu bepflanzen).

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 73 LBO)

**1. Dachform, Dachdeckung der Gebäude**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**1.1** Dächer sind als gleichwinkliger Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

**1.2** Die Dachdeckung ist in dunkelroter oder rotbrauner Ziegeldeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen. Ausnahmsweise sind Dächer auch mit Dachbegrünungen zulässig. Anthrazitfarbene Ziegel und Bitumenschindeln sind nicht zulässig.

## **2. Dachgaupen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1** Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe nur bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens vier Ziegellagen durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke zwischen Erd- und Dachgeschoß bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten. Die Tiefen der Dacheinschnitte dürfen 1,80 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten.
- 2.2** Dachaufbauten dürfen nur in Form von Giebelgaupen oder SchlepPGAUPEN errichtet werden. Diese dürfen in das oberste Drittel der Dachfläche nicht einschneiden. Die Länge der Dachgaupen, auch die Summe der Länge aller Dachgaupen, darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Bei den Fenstern der Dachaufbauten sind stehende Formen zu wählen. Die Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,00 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand vom Ortgang von 1,50 m einhalten.
- 2.3** Liegende Dachfenster dürfen eine maximale Breite von 1,00 m (Außenmaß) und eine maximale Höhe von 1,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten und sind nur einzeln, nicht übereinander und nicht in Reihe zulässig.
- 2.4** Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Bei Nebenbaukörpern und Garagen kann dieses Maß ausnahmsweise bis zu 3/4 der Dachfläche überschritten werden.

## **3. Einfriedigungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis zu maximal 0,80m Höhe zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrecht sind Einfriedigungen und lebende Hecken nur in Abstimmung mit den Energieversorgungs-trägern, Telekom (Oberpostdirektion Freiburg) und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

An den straßenseitig zugewandten Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan die Einfriedigungen einschl. Hecken mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Fläche vor der Einfriedigung darf nicht mit Bäumen, Büschen, Sträuchern oder Stauden bepflanzt werden. Dies gilt auch für die Ostseite der Baugrundstücke westlich des Feldwegs Flst. Nr. 105/1.

Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen dürfen keine Einfriedigungstüren oder -tore oder -ketten erhalten; sie müssen offenbleiben.

## **4. Äußere Gestaltung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

### **4.1 Fassaden der Hauptgebäude**

Die Fassaden der Hauptgebäude müssen vertikal gegliedert werden. Als Gliederelemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 30 cm sowie Erker, An- und Vorbauten. Sie können in Form von größeren zusammenhängenden im gleichen Material ausgeführten Wandflächen hergestellt werden, die von Tür-, Tor- und Fensterflächen aus anderen Materialien (keine Glasbausteine) unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfenster und untergeord-

nete Flächen in anderen Materialien zulässig. Letztere aber nur, wenn sie zur Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der Wandflächen nicht überschreiten; jedoch sind Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff nicht zulässig. Die Summe aller Garagentoröffnungen in Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

#### **4.2 Fassadenfarben**

Fassadenfarben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb, braun – ohne Leuchtkraft – zu wählen.

#### **4.3 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Satteldach entsprechend der im Füllschema angegebenen Dachneigung zulässig. Sofern Grenzbebauung der Garagen und überdachten Stellplätze vorgeschrieben ist und angestrebt wird, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO 1983 die zulässige Dachneigung.

Bei überdachten Stellplätzen sind Kunststoff- oder Blechabdeckungen nicht zulässig.

#### **4.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Werbeanlagen Privater sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhen der Werbeanlage darf 0,50 m, die Länge 2,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tor-, tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.

Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m zulässig. Für kunsthandwerklich gefertigte Ausleger können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

#### **4.5 Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände und –anlagen sind auch in Terrassenbereichen nur in Form von Hecken, Holzzäunen (senkrechte Lattung), verputztem oder geschlemmtem Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m auch auf den Grundstücksgrenzen bis zu maximal 3,00 m Länge zulässig. Ausnahmsweise kann ihre Länge 4,00 m betragen.

Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Metall. Die Sichtschutzwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie um nicht mehr als 3,00 m überschreiten.

#### **4.6 Böschungsmauern und –befestigungen**

Böschungsmauern sind in verputztem Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und rundhölzern zugelassen werden. Böschungsmauern und –befestigungen sind zu bepflanzen.

#### **4.7 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten**

(siehe auch Ziffer A, 1.3)

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z. B. Kleinpflaster, Betonverbundsteinen, Rasensteine und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zusammengefasst werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mindestens 0,60 m Breite.

Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen ihnen und der Grundstücksgrenze sowie entlang der Grundstücksgrenze von mindestens 0,50 m auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen.

Alle Grundstücke sind vor ihrer endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu versehen.

#### **4.8 Müllboxen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen**

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Müllbehälter- und –tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens drei Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o. ä. gegen Sicht abgeschirmt sind.

Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

### **5. Hinweise**

#### **5.1 Hinweise des Landesdenkmalamtes**

(Benachrichtigung des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes)

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Bodenfinden, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den vorgesehenen Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Zwecks Beteiligung des Landesdenkmalamtes ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen (Baurechtsamt) hierüber zu verständigen.

## 5.2 Hinweise der Polizeidirektion Villingen-Schwenningen

Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass, sollte bei der Erschließungsstraße keine Trennung zwischen Fußgänger und Fahrzeugverkehr erfolgen, nur ein verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) in Betracht kommt. In diesem Falle müssten entsprechende Maßnahmen zur Regelung des Parkverkehrs in der Anliegerstraße erfolgen, da in einem verkehrsberuhigten Bereich das Parken nur auf den gekennzeichneten Flächen erlaubt ist. Eine solche Kennzeichnung kann z. B. durch unterschiedliche Pflasterung erfolgen.

Der Baugenehmigungsbehörde wird empfohlen, bei den zukünftigen Bauanträgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu fordern.

## 5.3 Hinweise für einen Bepflanzungsplan und für das Pflanzgebot

Mit dem Baugesuch oder der Bauvoranfrage ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzliste der vorgesehenen Bäume und Sträucher nach Art und Anzahl einzureichen.

Für das in den Bebauungsvorschriften vorgeschriebene Pflanzgebot sind die Bestimmungen der §§ 40, 175 und 178 BauGB zu beachten.

Das Baurechtsamt wird § 178 BauGB im Bedarfsfalle anwenden.

## 5.4 Pflanzliste:

Die Begrünung im gesamten Plangebiet entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist anhand der Pflanzliste auszuführen. Die Pflanzliste orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation.

### I. Laubbäume 1. Ordnung

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Bergulme	-	Ulmus glabra
Feldulme	-	Ulmus minor

### II. Laubbäume 2. Ordnung

Feldahorn	-	Acer campestre
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

### III. Hochstämmige Obstbäume

#### Äpfel:

Klarapfel  
Jakob Fischer  
Oldenburg



Glockenapfel  
Gelber und roter Berlebsch u. a. Hochstämme

Birnen:

Williams Christ  
Alexander Lucas  
Schweizer Wasser  
Oberösterreichler u. a. Hochstämme

Süßkirschen:

Büttners Knorpel  
Hedelfinger Riesen  
Basler Adler u. a. Hochstämme

Zwetschgen, Pflaumen und Mirabellen:

Deutsche Hauszwetschge  
Große Grüne Reneklode  
Graf Althanns-Reneklode  
Mirabelle von Nancy u. a. Hochstämme

**IV. Sträucher**

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corlyus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schlehe	-	prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hechtrose	-	Rosa glauca
Zaunrose	-	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa

u. a. heimische Sträucher

**Beerensträucher:**

Rote und weiße Johannisbeeren:

Rote Vierländer  
Rondom  
Weiße Versailler

Schwarz Johannisbeeren:

Silbergieters Schwarze  
Rosenthals langtraubige Schwarze  
Roodknop

Stachelbeeren:

Lauffener Gelbe  
Rote Triumph  
Weiße Neckartal

Himbeeren:

Zeva 2

Brombeeren:

Theodor Reimers                      und andere

## **5.5 Hinweis des Geologischen Landesamtes**

Im tieferen Untergrund des Planbereichs stehen die Schichten des Unteren Muschelkalks an. Sie werden von jungen Talablagerungen überdeckt. Es sind keine grundsätzlichen geotechnischen Schwierigkeiten zu erwarten.

## **5.6 Hinweise der Telekom, Oberpostdirektion Freiburg i. Br.**

Im östlichen Bereich der Höchtenstraße verläuft eine hochwertige Kabelanlage der Deutschen Bundespost – Telekom, die nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verändert werden kann.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz, Dienststelle Planungsstelle L, Tel.-Nr. 07531/82-61 08, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Zuge der Fernmeldeversorgung des Planbereichs wird das Fernmeldeamt Konstanz Breitbandkabel verlegen.

## **5.7 Hinweise auf Geländeverhältnisse**

(§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

Die vorhandenen und beabsichtigten Geländeverhältnisse sind in den Schnitten und Ansichten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Baurechtsamt eingereicht werden, darzustellen.

## **5.8 Hinweise zu nicht überbauten Flächen bebauter Anlagen, privater Grünflächen**

(§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, soweit nicht anders angegeben, als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

## **5.9 Hinweis auf Mastenstandorte für Straßenbeleuchtungskörper**

Im Bebauungsplan sind auf den Grundstücken, die durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden sollen, Mastenstandorte für die Straßenbeleuchtungskörper eingetragen. Die Mastenstandorte werden von den Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen zurückversetzt errichtet. Aus den Verkehrsflächen bis zu den Mastenstandorten haben die jeweiligen Grundstückseigentümer die Zuführungen von Stromkabeln der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH zu den Mastenstandorten zu gestatten.

Da die Grundstücke im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen sind, wird bei Abschluss von Kaufverträgen eine entsprechende Bedingung im Kaufvertrag aufgenommen. Diese Bedingung ist in Form einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch und in Form einer Baulast im Baulastenbuch der Stadt Villingen-Schwenningen zu übernehmen.

## **5.10 Hinweis auf umweltverträgliches Bauen**

Bei Antrag, Genehmigung und Bauausführung von Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Verwendung und den Einbau von Baumaterialien zu achten, die den Erkenntnissen des umweltverträglichen Bauens entsprechen.

## **5.11 Hinweis auf Ausrichtung der Gebäude und ihren Standort**

Im Bebauungsplanentwurf sind fast alle geplanten Gebäude und ihr Standort im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie (aktive und passive Nutzung) ausgerichtet. Diese Ausrichtung und der vorgesehene Standort der Gebäude ist deshalb beizubehalten und kann auch nicht im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB verändert werden.

## **5.12 Hinweis zur Oberflächenentwässerung**

Auf den Baugrundstücken sind die anfallenden Oberflächenwässer von den Dachflächen dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung (z. B. grasbewachsene Mulden, Teiche oder Zisternen mit Überlauf in den Abwasserkanal) wieder zuzuführen bzw. nutzbar zu machen.

## **5.13 Hinweis des Amtes für Flurneuordnung und Landesentwicklung Rottweil, früher Flurbereinigungsamt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt vollständig im Flurbereinigungsgebiet der Flurbereinigung VS-Rietheim.

Es ist beabsichtigt, die vom Bebauungsplanentwurf betroffenen Flurstücke aus der o. g. Flurbereinigung auszuschließen.

Die landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 116 – 122 sowie das Flurstück Nr. 166 (außerhalb des Plangebiets) werden durch den Weg Nr. 105/1 erschlossen. Diese Erschließung darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

## **5.14 Hinweis zur Gasversorgung des Plangebietes durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen**

Die notwendige Erschließung zur Versorgung des Stadtbezirkes Rietheim mit Gas durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen wird 1995 begonnen.

Die Stadtwerke werden jedoch im Rahmen der Baugebietserschließung die Gasleitungen gleich mitverlegen und bis zur Fertigstellung der Gasversorgung im Jahre 1996/97 das Plangebiet als Inselversorgung mit Flüssiggas bedienen.