

# Textteil

**Vorbemerkung:** Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237, berichtigt BGBl. I 1969, S. 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i.d.F. vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 11.04.1972 (Ges.Bl. S. 109) wie folgt ergänzt:

1. **Ausnahmen:** Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
2. **Nebenanlagen:** Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Gebäude gemäß § 73 LBO, soweit diese unter § 14 BauNVO fallen, sind nicht zugelassen (Ausnahme siehe Ziff. 7).

3. **Dächer:** Es sind nur Flachdächer mit 0 - 3° Neigung zugelassen. Die Dachdeckung muß aus blendungsfreiem Material bestehen.

Es sind außerdem nur Fernsehgemeinschaftsantennen zugelassen, und zwar je Gebäude max. eine Antenne.

4. **Garagen:** Mit Ausnahme der im Bereich der Durchfahrt ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen sind grundsätzlich nur Tiefgaragen zugelassen. Die Gemeinschaftsgaragen sind baulich in die angrenzenden Gebäude einzubeziehen.

Die Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und einzugrünen oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten. Die Überdeckung bei Tiefgaragen muß mindestens 0,40 m betragen und durch eine ausreichende Drainage entwässert werden.

Auf der zur Abgrünung vorgesehenen Fläche (siehe Grünplan) sind Abstellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zugelassen.

5. **Gebäudehöhenlage:** Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf max. 1,50 m, im Mittel jedoch nicht höher als 1,15 m, über dem fertigen Außengelände liegen. Zur Überprüfung der Höhenlage sind im Baugesuch exakte Geländeschnitte vorzulegen, aus denen der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf, die Entwässerung und die geplante Gebäudehöhenlage entnommen werden können.

Die Höhenlage wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

6. **Strom- und Fernsprechkabel:** Strom- und Fernsprechkabel müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind, ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen, in den Straßen und Wegen unter Zugrundelegung der DIN Richtlinie 1998 und im Benehmen mit dem Tiefbauamt zu verlegen.

7. **Müllbehälter:** Werden die Müllbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in optisch abgeschlossenen Müllboxen oder hinter Sichtblenden aus Sichtbeton mit zusätzlicher Grüneinpflanzung aus Sträuchern unterzubringen.
8. **Außenanlagen:** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasenflächen anzulegen und mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Einzäunungen sind grundsätzlich nicht erlaubt.
9. **Außenanlagenplan:** Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist ein Außenanlagenplan gleichzeitig mit den Bauvorlagen zur Genehmigung vorzulegen. Aus diesem Plan müssen Wege, Müllbehälterstandorte, Kinderspiel- und Trockenplätze sowie die Bepflanzung mit Gehölzen hervorgehen. Wege, Müllbehälterstandorte, Trockenplätze und Bepflanzung müssen spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein (Regelung für Kinderspielplätze siehe Ziff. 10).
10. **Private Kinderspielplätze:** Bei allen Gebäuden ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7 qm je WE im Außenanlagenplan auszuweisen (siehe Ziff. 9) und bei Bedarf innerhalb eines Jahres nach Bedarfsfeststellung herzustellen. Da der Bedarf bei Gebäuden der ausgewiesenen Größenordnung im Regelfall anzunehmen ist (Ausnahmefall z. B. Ein- oder Zweizimmerwohnungen), muß das Nichtvorhandensein eines Bedarfs an Kinderspielflächen vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonnt (nicht im totalen Gebäudeschatten), windgeschützt (Einpflanzung mit Bäumen und Sträuchern) und von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst großen Abstand zu Wohngebäuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können (z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze und Müllbehälter), durch einen wirksamen Schutz abgegrenzt werden.

11. **Gehölze:** Als Großbäume werden empfohlen: Linde, Kastanie, Buche, Ulme, Kiefer, Ahorn und Eiche.

Als kleinkronige Bäume kommen in Frage: Weißdorn, Vogelbeere, serb. Fichte, Birke und Obstbäume.

Die Abpflanzung von Wäschetrocken- und Kinderspielplätzen wird vorgeschrieben. Dafür können verwendet werden: Feldahorn, Felsenbirne, Hartriegel, Forsytie, Wildrosen, Feuerdorn, Bergkiefer und Eibe.

Villingen-Schwenningen, den 06.02.1973

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez. Müller

Bürgermeister