

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**  
**"AN DER ZINDELSTEINER STRASSE I"**

**Stadtbezirk Tannheim**

**vom 16.04.1992**

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 13.10.1992 den Bebauungsplan "An der Zindelsteiner Straße I", Stadtbezirk Tannheim, 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 (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet  
(gemäß § 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 Einschränkung Nebenanlagen (gemäß § 14 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 Ziff. A 2.5 dieser Bauungsvorschriften.

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.

Außerhalb der Vorgartenflächen sind auch Holzpergolen und Sichtschutzwände bis maximal 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Schwimmbäder, Wäschehängen, Einfriedigungen, Böschungsmauern und Stützmauern zulässig. Böschungs- und Stützmauern sind zu begrünen (zu bepflanzen).

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**

### **2.1 Einschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

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

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

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.

### **2.3 Traufhöhe (gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die Traufhöhe gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren, gemessen in der Gebäudemitte, darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 3,50 m nicht überschreiten.

### **2.4 Sockelhöhe (gemäß § 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 in der Gebäudemitte zwischen Oberkante Erdgeschoß-Fußboden und Oberkante Randstein der angrenzenden Verkehrsfläche - höchstens 0,60 m betragen.

### **2.5 Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)**

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 und zu errichten. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig. Sie sind entsprechend der Ziff. B 4.7 dieser Bebauungsvorschriften zu gestalten.

Zusätzlich, in unmittelbarer Verbindung mit den im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten zu Garagen und nur ausnahmsweise können weitere offene Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden. Diese sind auf drei pro Baugrundstück beschränkt.

Die Stellplätze und die Zufahrtsflächen zu diesen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (keine versiegelte Flächen, siehe auch Ziff. B 4.7).

## **2.6 Stellung der Gebäude (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt. Da die Gebäude im Hinblick auf eine möglichst optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ausgerichtet worden sind, kann eine Änderung der Stellung der Gebäude im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB nicht zugelassen werden.

## **2.7 Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15)**

Der im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Kinderspielplatz ist für Kleinkinder bis zu 6 Jahren vorgesehen. Dieser ist im Süden, Osten und Westen mit einem 5,00 m breiten, im Norden mit einem 3,00 m breiten Gehölzstreifen gemäß Pflanzenliste zu umpflanzen (Pflanzenliste siehe Hinweise).

## **2.8 Private Grünflächen (gemäß § 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 Pflanzenliste zu bepflanzen (Pflanzenliste siehe Hinweise).

Auf den Wendepunkten, für die im Bebauungsplan eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt ist, ist jeweils ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen (Pflanzenliste siehe Hinweise).

## **3. BAUWEISE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Für die Grundstücke Arb.-Nr. 1 - 4 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, in der innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Fläche eine Hausgruppe mit einer Baulänge von mehr als 50,00 m Länge zulässig ist.

## **4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der im Bebauungsplan liegenden Grundstücke, die entsprechend der Planzeichenverordnung durch ein Planzeichen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, sind diese im Sinn der Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuführen (vergl. Ziff. A 5.1 und 5.2 dieser Bebauungsvorschriften).

## **5. PFLANZGEBOTE UND ERHALTUNG VON BÄUMEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

**5.1** Entlang der Zindelsteiner Straße 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 (Pflanzenliste siehe Hinweise).

**5.2** 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 ein hochstämmiger Obstbaum und mindestens 10 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen (Pflanzenliste siehe Hinweise).

## **6. LEITUNGSRECHTE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 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 Energieträgern und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

## **7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (gemäß § 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).

## **8. VORGÄRTEN (gemäß § 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 angrenzen, müssen in ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von 1,50 m, von der Straßenbegrenzungslinie dieser Verkehrsflächen gemessen, in ihren Geländebeziehungen und in ihrem Geländeniveau die Höhenlage dieser Verkehrsflächen zuzüglich Randsteinhöhe übernehmen und entsprechend verändert werden, soweit die überbaubaren Flächen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie beginnen.

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf die anschließenden Wohngrundstücke dürfen keine Türen, Tore oder Ketten erhalten.

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 2,00 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 (gemäß § 73 LBO)**

### **1. DACHFORM, DACHDECKUNG DER GEBÄUDE (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

**1.2** Die Dachdeckung ist in dunkelroter oder rotbrauner Ziegeldeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen.

Anthrazitfarbene Ziegel und Bitumenschindeln sind nicht zulässig.

## **2. DACHGAUPEN, DACHEINSCHNITTE, DACHFLÄCHENFENSTER, SONNENKOLLEKTOREN (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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 1,50 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen auf den Dachflächen 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.

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 Reihung zulässig.

Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Bei Nebengebäuden und Garagen kann dieses Maß ausnahmsweise bis zu 3/4 der Dachfläche überschritten werden.

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

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

Bei den straßenseitig zugewandten Grundstücken 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.

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

## **4. ÄUSSERE GESTALTUNG (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)**

### **4.1 Fassaden der Hauptgebäude**

Die Fassaden der Hauptgebäude müssen vertikal gegliedert werden. Als Gliederungselemente 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 untergeordnete 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.

#### **4.2 Fassadenfarben**

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

#### **4.3 Garagen und gedeckte Stellplätze, Toröffnungen in Gebäuden**

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

Bei gedeckten Stellplätzen sind Kunststoff- oder Blechabdeckungen nicht zulässig.

Die Summe aller Garagentoröffnungen in Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

#### **4.4 Werbeanlagen**

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

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

Die Höhe 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**

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszufahren, 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 0,50 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 (gemäß § 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.

### **C HINWEISE**

#### **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.

#### **2. Hinweise des Jugendamtes**

Um die zu erwartenden Kindergartenkinder des Neubaugebiets in den bestehenden Kindergarten Tannheim aufnehmen zu können, soll die dort seit dem Jahre 1989 vorgeschlagene Anfügung von Intensivräumen für zwei Gruppenräume dieses Kindergartens spätestens bis zum Abschluß der Bebauung im Teilgebiet I umgesetzt werden, damit ca. 5 - 10 zusätzliche Kindergartenplätze geschaffen werden können.

#### **3. Hinweise der Polizeidirektion Villingen-Schwenningen**

Es wird angeregt, auf den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eine Schrittgeschwindigkeit (verkehrsberuhigter Bereich) durch Zeichen 325 zuzulassen und hierfür eine verkehrsrechtliche Anordnung durch das Amt für öffentliche Ordnung aussprechen zu lassen.

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

Bei der Anlage des Radwegs vom Kinderspielplatz zum Tannheimer Ring sollte die Einmündung des Radwegs so gestaltet werden, daß der Radweg nicht unvermittelt auf die Fahrstraße gerät bzw. ausreichend Sicht nach rechts und links gegeben ist.

#### **4. Hinweise für einen Bepflanzungsplan und für das Pflanzgebot**

Mit dem Baugesuch oder der Bauvoranfrage ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzenliste 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. Im Einverständnis zwischen den Nachbarn können die nach § 16 Abs. 1 Ziff. 4, 5 und 6 des Gesetzes über das Nachbarrecht BW in der jeweils gültigen Fassung festgelegten Abstände von den Grundstücksgrenzen unterschritten werden.

Das Baurechtsamt wird § 178 BauGB im Bedarfsfalle anwenden.

#### **5. Hinweis des Geologischen Landesamtes**

Die geologischen Verhältnisse bestehen aus Schichten oberer Buntsandstein unter vermutlich geringmächtiger Überdeckung aus dessen Verwitterungsprodukten.

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

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, 78429 Konstanz, Dienststelle Planungsstelle L, Tel.-Nr. 07531/82-61 08, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Dimensionierung der Kabelanlagen der Telekom ist nur möglich, wenn die genaue Anzahl der Wohneinheiten feststeht. Die Gehwege sollen erst dann mit einer hochwertigen Oberfläche versehen werden, wenn die Bebauung überwiegend abgeschlossen ist und das Fernmeldeamt Konstanz die Fernmeldeanlagen ausgelegt hat.

#### **7. Hinweise auf Geländeverhältnisse (§ 11 Abs. 1 LBO)**

Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Oberfläche aufeinander abzustimmen.

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

#### **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 als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.



**9. Hinweis auf Mastenstandorte für Straßenbeleuchtungskörper**

Im Bebauungsplan sind auf den Grundstücken, die durch befahrbare Wohnwege erschlossen werden sollen, Mastenstandorte für die Straßenbeleuchtungskörper eingetragen. Aus den Wohnwegen 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 Baulastbuch der Stadt Villingen-Schwenningen zu übernehmen.

**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 eines umweltverträglichen Bauens entsprechen.

**11. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes, Oberflächenwässer**

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

## PFLANZENLISTE:

Die Begrünung im gesamten Plangebiet entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist anhand der Pflanzenliste auszuführen. Die Pflanzenliste 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 Obstäume

#### Äpfel:

- Klaraapfel
  - Jakob Fischer
  - Oldenburg
  - Glockenapfel
  - Gelber und Roter Berlepsch
- u. a. Hochstämmige

#### Birnen:

- Williams Christ
  - Alexander Lucas
  - Schweizer Wasser
  - Oberösterreicher
- u. a. Hochstämmige

#### Süßkirschen:

- Büttners Knorpel
  - Hedelfinger Riesen
  - Basler Adler
- u. a. Hochstämmige

#### Zwetschgen, Pflaumen und Mirabellen

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

### 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
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
		u. a. heimische Sträucher

### **Beerensträucher:**

#### Rote und weiße Johannisbeeren:

- Rote Vierländer
- Rondon
- Weiße Versailler

#### Schwarze Johannisbeeren:

- Silbergieters Schwarze
- Rosenthals langtraubige Schwarze
- Roodknop

#### Stachelbeeren:

- Lauffener Gelbe
- Rote Triumph
- Weiße Neckartal

#### Himbeeren:

- Zeva 2

#### Brombeeren:

- Theodor Reimers  
und andere