

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
zur Bebauungsplanänderung**

**"Schilterhäusle;  
Teilbereich: Planstraße D / Planstraße 3"**

**im  
Zentralbereich Villingen-Schwenningen**

**vom 02.03.1995**

**- Gesamtfassung -**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1994
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 zuletzt geändert am 17.12.1990.

**TEIL A**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [ § 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO]**

**1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet (WA):**

Gemäß § 1 (5+6) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) BauNVO im Bereich der 6-geschossigen Punkthausbebauung nicht zulässig.  
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 Einschränkung Mischgebiet (MI):**

Gemäß § 1 (5+6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 6-8 BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (7) BauNVO ist in den als MI ausgewiesenen Baugrundstücken eine Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **1.3 Stellplätze und Garagen [§ 12 (6), 21a BauNVO]:**

Stellplätze, Gemeinschaftscarports, Garagen und Tiefgaragen, einschließlich deren Ein- und Ausfahrten, sind unter Beachtung der Festlegungen in Ziffer B.4 nur auf den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

Stellplätze können überdacht werden. An einer Längsseite und einer Querseite sind Um-mauerungen der Carports von bis zu 1.80 m Höhe von Gehwegoberkante ab gemessen als Grenzbebauung zulässig.

Die im Plan eingetragenen Ein- und Ausfahrtsbereiche sind mit 3,50 m max. Breite und als maximale Anzahl verbindlich, die lichte Höhe der TG-Ein- und Ausfahrten darf 3,50 m nicht überschreiten.

### **1.4 Nebenanlagen [§ 14 (1+2) BauNVO]:**

Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet dürfen innerhalb der Vorgartenflächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht errichtet werden. Ausgenommen sind unter Beachtung der Festsetzungen in Ziffer B.4. Stützmauern, Terrassen, Einfriedungen, Sichtschutzwände, Pergolen, Rankgerüste, Müllboxen und Behälter von Mülltonnen.

Außerhalb der Vorgartenflächen sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur nachfolgend aufgeführte und jeweils auf ein Grundstück bezogene Nebenanlagen zulässig:

- Einfriedigungen, Böschungsmauern, Stützmauern und Sichtschutzwände bis 1,80m Höhe
- Kinderspielgeräte, Wäschehängen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Höhe von 3,00 m
- In Ausnahmefällen nicht überdachte Schwimmbäder, Frühbeete, Geschirr- und Geräterhütten.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Plangebiets dienen, nur innerhalb der hierfür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen oder in Verbindung mit Tiefgaragen erstellt werden.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) BAUGB UND § 16-21A BauNVO]:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (3) 1+2 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) geregelt:

## 2.1. Grundstücksfläche:

Der jeweiligen Grundstücksfläche sind gemäß § 21 a (2) BauNVO Anteile von Grundstücksflächen an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsflächen hinzuzurechnen.

## 2.2 Gebäudehöhe [§ 16 (3) 2,(3)+ § 18 (2) BauNVO]:

Die Gebäudehöhe (GH) wird aus der Anzahl der Vollgeschosse (z) und der dazugehörigen maximalen Traufhöhe (TH max) gebildet. Die Traufhöhe ist zu messen zwischen der Bezugshöhe (BH) der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

Für die im Bebauungsplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse ist jeweils die Bergseite der Gebäude maßgebend.

Die maximale Traufhöhe (TH max) beträgt im:

Allgemeinen Wohngebiet (WA) :

z = II:	9,00 m
z = III:	12,00 m
z = VI:	21,00 m

Mischgebiet (MI):

z = I:	4,50 m
z = II:	7,50 m (BHKW)
z = III:	13,00 m
z = IV:	16,00 m
z = VIII:	28,00 m

Als Spielraum für die Gestaltung der Dachgeschosse wird eine minimale Traufhöhe (TH min) und eine Dachhöhe (DH) festgelegt. Die Dachhöhe ist zu messen zwischen der angegebenen maximalen Traufhöhe (TH max) und dem höchsten Punkt des Bauwerks. (Angaben TH max / TH min / DH: siehe Schemaskizze).

## 2.3 Höhenlage der Gebäude [§ 18 (1) BauNVO]:

Ist im Planteil keine BH bezogen auf NN angegeben, so gilt für die Bemessung der mittlere Höhenwert von Seitengrenze zu Seitengrenze des Grundstücks, gemessen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (= Oberkante Randstein), die an die Grundstücksvorderseite bzw. an eine an die Grundstücksvorderseite anschließende öffentliche Grünfläche grenzt.

## 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE [§ 23 BauNVO]:

Für Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO gelten folgende Ausnahmen:

- Dachgeschosse können bis zu 3,0 m von der Baulinie zurücktreten

- Rücksprünge in Form von Loggien und Balkonen bis zu einer Tiefe von 1.50 m und Vorsprünge in Form von Balkonen, Wintergärten und Erkern bis 0.30 m sind zulässig. Diese Ausnahme gilt für die im Mischgebiet dem Boulevard zugewandten Gebäudeteile nur für die Obergeschosse.
- Innerhalb der jeweils im Plan angegebenen "Zone für Vorsprünge" wird die zulässige Tiefe der Vorsprünge über die Baulinie oder Baugrenze hinaus auf 1.00 m erweitert. Weitere Ausnahmen siehe B4./ VB1 und VB3

Vor und Rücksprünge sind nur bis zu einer Einzellänge von 5,00 m und einer Gesamtlänge von jeweils 1/4 der Gebäudelänge und mit einem Abstand von 1,50 m zur Nachbarbebauung zulässig.

#### **4. BAUWEISE [§ 22 BauNVO]:**

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO:

##### **a1 (offene Bebauung )**

In Anwendung der offenen Bauweise für Hauptgebäude ist in Abweichung von der offenen Bauweise Grenzbau für Carports zulässig.

##### **a2 (Geschlossene Bebauung)**

In Anwendung der geschlossenen Bauweise ist innerhalb der überbaubaren Fläche Grenzbau vorgeschrieben.

##### **a3 (offene Bebauung)**

In Anwendung der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig.

##### **a4 (offene Bauweise)**

In Anwendung der offenen Bauweise ist ein verkürzter Grenzabstand bis zum Mindestabstand gemäß LBO zulässig.

#### **5. SCHALLSCHUTZ [§ 9 (1) 24 BAUGB]:**

In den Baublöcken entlang des Boulevards werden teilweise die Grenzwerte des Entwurfs der DIN 18005 von 1987 überschritten.

Hierfür wird passiver Lärmschutz festgesetzt.

Aufgrund der berechneten Außenlärmpegel werden die Bereiche dieser Gebäudefronten, nach einzelnen Stockwerken aufgeteilt (siehe Detailpläne Nr. 1-6), in die Lärmpegelbereiche

II  
III  
IV

nach der DIN 4109 eingeordnet.

Bei Erstellung der Gebäude sind an den betroffenen Gebäudeseiten die Vorschriften der VDI-Richtlinie 2719 anzuwenden.

## **6. MASSNAHMEN, SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT MIT DEM SCHWERPUNKT: SCHUTZ UND PFLEGE [§ 9 (1) 20 BAUGB]**

### **6.1. Schutzwürdige Biotope:**

Die im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegenden Böschungsflächen mit Feldheckenbestand und Trockenrasenresten sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### **6.2. Versickerungsflächen:**

Die Ableitung der Niederschläge von Dachflächen muß auf die privaten Grünflächen erfolgen und dort versickern können, oder von diesen auf die für die Versickerung vorgesehenen Gemeinschaftsbereiche weitergeleitet werden. Überschüssiges Wasser muß den Trockenbächen mittels eines Überlaufs zugeführt werden.

## **7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, UND MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT MIT DEM SCHWERPUNKT: ENTWICKLUNG [§ 9 (1) 20 + 25 BAUGB].**

Die nach § 8 (2) NatSchG auszugleichenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden als Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung mit dem Schwerpunkt Entwicklung festgesetzt (Pfg3-Maßnahmen und Pfg3-E-Flächen).

Die Pfg1 und Pfg2-Maßnahmen und -Flächen und die unter 7.2 aufgeführten sonstigen Grünmaßnahmen im öffentlichen Raum dienen ebenfalls ergänzend dem Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen.

## 7.1. Pflanzgebote ( pfg ):

### pfg 1 :Gemeinschaftsbereiche:

Die gemeinschaftlich genutzten Mitten der Blockinnenräume sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Strauch- und Staudenpflanzen müssen 1/4 der gemeinschaftlichen Grünflächen einnehmen.

Die Anlage von Spielflächen für Kleinkinder sowie der Erholung und Verschönerung dienender offener Nebenanlagen wie z.B. Pergolen und Lauben ist zulässig.

Die Pflanz- und Rasenflächen sind als Geländemulden zur Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers auszubilden. Bodenauffüllungen in den Gemeinschaftsbereichen müssen mit unverdichteten versickerungsfähigen Material (KF-Wert um 10/100.000, z.B. sandiger Lehm) vorgenommen werden; in jedem Fall ist der obere Bodenhorizont unter dem Mutterboden tiefgründig zu lockern oder gegen versickerungsfähiges Material auszutauschen.

### pfg 2: Punktefeld:

Auf den im Plan angegebenen Flächen sind hochwüchsige Laubgehölze in Gruppen zu pflanzen. Der Boden ist im Sinne eines baumbestandenen Haines von Gebüsch und Unterholz freizuhalten. Einfriedungen sind nicht zulässig. Je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche innerhalb des Pflanzgebots ist mind. ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei pfg 1-2 sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Mindestabstand der Baumstandorte (Stamm) von Gebäuden wird mit 6,0 m und die offenzuhaltende Mindestfläche je Baum mit 12 m<sup>2</sup> festgelegt.

### pfg 3: öffentlicher Raum:

#### Grünfläche am Südrand:

Schaffung einer größeren zusammenhängenden Grünfläche am Südrand des Gebietes, als Element des Gesamtbiotopverbundnetzes im Zentralbereich mit strukturreichen Heckenpflanzungen, Laubbaumstandorten und weitestgehend extensiven Wiesenflächen unter Einbeziehung einer übergeordneten Rad- und Fußwegverbindung und Kinderspielflächen.

#### Trockenbach - Ost:

Abführung des nicht direkt auf den Freiflächen versickernden Oberflächenwassers, auch der Straßenflächen und der Parkierungsflächen, im gedichteten Trockenbach (verdichteter anstehender Boden), der als bepflanzte Mulde auszuführen ist.

#### Grünfläche am Wald:

Aufbau eines mehrschichtigen Waldrandes am Westrand des "Zahnhalden" mit vorgelagerter Saumzone (Kraut- und Wiesenbereich).

## 7.2. Sonstige Grünmaßnahmen im öffentlichen Raum [§ 9 (1) 25 BauGB]:

Bäume im Straßenraum:

Zur Durchgrünung des Straßenraumes einschließlich des Boulevards sind entsprechend des Bebauungsplanes über 250 Bäume zu pflanzen. Der örtliche Standpunkt der Bäume im Straßenraum kann je nach Gegebenheiten parallel zur Straße maximal um 3,00 m verschoben werden. Die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte sind bei Inanspruchnahme von Leitungsrechten zu berücksichtigen und im Abstand von mindestens 3,00 m zu umfahren bzw. die Leitungen sind ausreichend gegen das mögliche Eindringen von Baumwurzeln zu schützen.

Bundeshain:

Bepflanzung und Gestaltung einer Grünanlage "Bundeshain", die mittels markanter Einzelbäume, Baumgruppen und Natursteinen die Verbindung der neuen und alten Bundesländer verkörpern soll.

Grüne Mittelachse:

Erstellung der mittleren Grünachse mit lockerer Bepflanzung einschl. des Trockenbaches in städtebaulich angepaßter Form. Im aufgeweiteten Ostteil ist eine Versickerungsmulde und eine Kinderspielfläche anzulegen.

Gründreieck im Nordosten:

Bepflanzung und Gestaltung einer Grünanlage mit markanten Einzelbäumen und Baumgruppen zur städtebaulichen Raumbildung und kommunikativer Begegnungsstätte im Bereich Wohnbebauung, Boulevard und Schule.

**7.3. Begrünung der Grundstücke:**

Die Begrünung der privaten Flächen muß spätestens in der auf die Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode entsprechend der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festlegungen erfolgen.

**7.4. Flächenbefestigung:**

Zur Flächenbefestigung muß der Anteil der offenporigen Beläge wie z.B. Schotterrasen, Beton- und Rasenpflaster, Rasenziegel, mindestens 50 % der befestigten Gesamtfläche der privaten Grundstücke betragen.

**7.5. Dachbegrünung:**

Mit Ausnahme der Häusern des Punktefelds und aller Dachterrassen sind Flachdächer mit einer Substratstärke von mind. 8 cm zu begrünen.

**8. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT [§ 9 (1) 21. BAUGB]:****8.1. Geh- und Fahrrecht:**

Die gekennzeichneten Flächen (private Gehwegsflächen) sind für Andienung, öffentliche Versorgungsfahrzeuge und als Gehwegfläche für die Öffentlichkeit freizuhalten.

## **8.2. Leitungsrecht:**

Innerhalb der mit LR gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in eingeschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Stadtwerken (SVS) bzw. der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.



## TEIL B

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

#### 1. DÄCHER [§ 73 LBO]:

Dachform und Dachneigung sind grundsätzlich freigestellt. Es wird jedoch auf die Festsetzungen in Ziffer A 2.2 verwiesen. Zur Dachgestaltung gelten gemäß § 73 (1) LBO weitere Regelungen:

##### 1.1 Dachneigung:

Eine Dachneigung von mehr als 45° ist bei Sattel- und Pultdächern nicht zulässig.

##### 1.2 Firstrichtung:

Bei Satteldächern und flachgeneigten Pultdächern muß die Firstlinie parallel zur vorderen Grundstücksgrenze verlaufen (traufständig).

##### 1.3 Dachaufbauten:

Die maximale Höhe von Dachaufbauten entspricht der maximalen Traufhöhe (max TH; siehe: Ziffer A.2.2). Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger als 1/2 der Gebäudelänge sein, der Abstand der Dachaufbauten von Gebäudegrenze oder Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.

##### 1.4 Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtsumme 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten, ein Abstand zur Gebäudegrenze oder zum Giebel ist mit mindestens 1,50 m einzuhalten. Dachflächenfenster dürfen nicht übereinander angeordnet werden.

##### 1.5 Sonnenkollektoren:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikflächen sind jeweils bis zu 1/4 der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anordnung der Kollektor- und Photovoltaikflächen ist so zu treffen, daß zusammenhängende Flächen entweder am First oder an der Traufe entstehen und deren Neigung nicht der darunterliegenden Dachneigung entgegensteht. Die Höhe der Anlagen darf die zulässige Dachhöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Neigung der Kollektor- und Photovoltaikflächen 30° nicht überschreiten.

## **2. FASSADEN [§ 73 (1) 1.LBO]:**

Großflächige Metallfassaden sind nicht zulässig.

## **3. TIEFGARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE [§ 73 (1) 1.+5. LBO]:**

### **GCP**

Gemeinschaftscarports sind mit begrünten Überdachungen sowie geschlossenen Einfassungen an der Grundstücksgrenze und zur Straßenseite vorgeschrieben. Die Oberkante der Überdachung darf maximal 3,00 m, die Oberkante der Einfassungen darf nicht über 1,80 m über Gehwegoberkante liegen.

### **GST**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für je 8 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche ein hochkroniger Baum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **TG**

Aus dem Gelände ragende Tiefgaragen sind mit massiven Brüstungen und zusätzlichen Pergolen zu versehen und gestalterisch mit in die Gartenkonzeption einzubeziehen. Decken über Tiefgaragen sind bei mindestens 30 cm Erdauflage zu begrünen. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind erst ab der straßenseitigen Baulinie als Rampe zugelassen, TG-Rampen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen überdacht werden.

Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätzen sowie offene Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **4. EINFRIEDUNGEN UND GESTALTUNG DER VORBEREICHE [§ 73 (1) 5 LBO]:**

Festsetzungen über Vorbereiche (VB). Als Vorbereich gilt die Fläche zwischen Gebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen.

### **VB 1 (Süd- und Westseiten geschlossene Bebauung):**

Das Niveau der EG-Fußbodenhöhe ist bis zur Grundstücksvordergrenze (Gehwegbegrenzungslinie) vorzuziehen und dort mit einer Stützmauer von 0,90 m Höhe über Gehwegoberkante abzuschließen. Hecken oder Zäune oberhalb dieser Stützmauer sind bis zu einer Höhe von 1,60 m über Gehwegoberkante zulässig.

Müllboxen sind in die Umfassungsmauer zu integrieren. Sichtschutzwände bis 1,80 m und Pergolen bis 3,00 m Höhe sind bis 2,50 m über die Baulinie hinaus zulässig.

**VB 2 (Nord- und Ostseiten):**

Das Gelände der Vorbereiche ist niveaugleich mit der Gehwegoberkante auszuführen und mit Rasen anzulegen. Zur Bepflanzung sind Bäume und einheimische Blütengewächse zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Müllboxen sind im Gebäude zu integrieren.

**VB 3 (Südseiten offene Bebauung):**

Das Gelände der Vorbereiche ist niveaugleich mit der Gehwegoberkante auszuführen. Einfriedungen in Form von Hecken oder Mauern sind nur auf der Grundstücksvordergrenze und bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Tore, Rankgerüste und Pergolen müssen ebenfalls auf der Grundstücksvordergrenze bzw. an ihr beginnend angelegt werden und sind bis zu einer Höhe von 3,00 m auf der gesamten Grundstücksbreite zulässig. Müllboxen sind in die Einfriedung zu integrieren.

**VB 4 (Punktefeld):**

Das Gelände der Vorbereiche ist niveaugleich mit der Gehwegoberkante auszuführen. Einfriedungen sind nur auf der Grundstücksvordergrenze und bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Überdachungen und Umfassungen von TG-Abfahrten sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Für jedes Gebäude ist mind. 1 hochkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

**VB 5 (Mischgebiet):**

Das Gelände der Vorbereiche ist niveaugleich mit der Gehwegoberkante anzulegen. Einfriedungen in Form von Hecken und Mauern bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gehwegoberkante und Bodenbefestigungen aus wasserdurchlässigen Belägen sind zulässig.

**Boulevard**

Die privaten Vorflächen der an den "Boulevard" angrenzenden Grundstücke sind mit den gleichen Belägen wie die angrenzenden öffentlichen Gehwege anzulegen. Eine Individuelle Gestaltung dieser Flächen ist im Benehmen mit der Stadtverwaltung Villingen-Schwenningen zulässig.

**5. WERBEANLAGEN [§ 73 (1) 1 LBO]:**

Werbeanlagen sind nur an den von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassaden und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

**5.1. Werbeanlagen im Mischgebiet:**

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 5 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe von 4,50 m über Gehwegoberkante zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind nur im Benehmen mit der Stadtverwaltung Villingen-Schwenningen zulässig.

**5.2. Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet:**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Plakatanschlagtafeln oder ähnliches unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1.0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3,00 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten.

#### **6. ANTENNENANLAGEN [§ 73 (1) 3 LBO]:**

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur als Gemeinschaftsanlagen auf einem Antennenmast pro Gebäude auf der straßenabgewandten Gebäude- bzw. Dachseite zulässig.

## TEIL C

### HINWEISE

#### 1. BAUGRUBENAUSHUB:

Für das Plangebiet wird eine "Mutterbodenbörse" eingerichtet. Mutterboden von den privaten Grundstücken muß auf den von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen zwischengelagert und später wieder zur Verfüllung gebracht werden.

#### 2. PFLANZENLISTE:

Laubbäume I. Ordnung, wie

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume II. Ordnung, wie

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### 3. FREIFLÄCHENPLAN:

Für private Bereiche ab 1500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und für alle Gemeinschaftsbereiche ist ein qualifizierter Freiflächenplan zum Baugesuch vorzulegen.

#### 4. GRUNDWASSERSCHUTZ:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der geplanten Wasserschutzzone III der Keckquellen. Auf die Bestimmungen zu Bauten in Wasserschutzzonen wird hingewiesen.

## **5. HEIZUNG UND IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Plangebiet wird von einem von den Stadtwerken betriebenen Blockheizkraftwerk versorgt. Für alle Gebäude im Plangebiet besteht Anschluß- und Benutzungszwang für die Heizenergieversorgung (privatrechtliche Regelung).

## **6. BAULICHER WÄRMESCHUTZ:**

Den Bauanträgen ist die novellierte Wärmeschutzverordnung (1994) zugrunde zu legen (privatrechtliche Regelung).

## **7. BEHINDERTEN- UND ALTENGERECHTES BAUEN:**

Mindestens 1/4 der Wohnungen in den Geschößbauten sind für die Bedürfnisse behinderter und alter Menschen auszustatten.

Das gleiche gilt auch für die Zugänge zu den Häusern und Grundstücken, sowie für die öffentlichen Gehwege.

Villingen-Schwenningen, den 20.04.1994/29.08.1995

In Vertretung

gez. Kühn

Erster Bürgermeister