Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Nr. 13/24/0225/146 vom 14. Sep. 1978

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 14. Sep. 1978

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "KURGEBIET"
STADTBEZIRK VILLINGEN;
STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

2.

2.1

2.1.1

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2 a, 8,9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256) (BBauG)

2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. Nr. 63 S. 1763);

2.1.2

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21);

4. §§ 1, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl.S. 351).

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

2.1.4

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes (§ 11 (2) BauNVO)
Das Sondergebiet ist als Sondergebiet Kurgebiet ausgewiesen.
In ihm sind folgende Nutzungen zulässig:
Kursanatorium mit medizinischen, medizinisch-technischen, badetechnischen Anwendungs- und Behandlungsräumen einschließlich Hallenbad, Sauna, Kurhotel und Restaurantbetrieb.

1.1.2 Nutzungsbeschränkung (§§ 1 (5) u. 3 (4) BauNVO)

1.1.2.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.3 Ausnahmen
(§ 1 (6) 1 BauNVO)

2.1.5

1.1.3.1 Als Ausnahmen sind die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten kleineren Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 4 (3) 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Alle übrigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.6

1.1.4 Stellplätze und Garagen
(§§ 9 (1) 22 BBauG und § 12 BauNVO)

1.1.4.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1.7

1.1.4.2 Ausnahmsweise können weitere Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn diese ohne Abstand von bestehenden oder geplanten Garagen errichtet werden.

2.1.8

1.1.4.3 Innerhalb des Sondergebietes "Kurgebiet" können Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche auch unterirdisch angelegt werden. Ihre Ein- und Ausfahrten können von den im Bebauungsplan festgesetzten Zu- und Abfahrten abweichen.

1.1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

2.2

Versorgungsanlagen können als Ausnahme zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.2.1

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)

1.2.1.1 Für die im Bebauungsplan angegebene Geschoßzahl gilt jeweils die Straßenseite des Gebäudes.

2.2.2

1.2.1.2 Zu der Zahl der Vollgeschosse kann ein anrechenbares Geschoß (entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg) als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände, ohne zusätzliche Geländemodulation, erlaubt.

1.3 Höhenlage baulicher Anlage (§ 9 (2) BBauG)
Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf straßenseitig die Oberkante des angefüllten Geländes 0,50 m nicht überschreiten.

2.2.3

2.2.3.1

1.4 Bauweise

Für Teile des Planungsgebietes ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise als besondere Bauweise (b) festgesetzt, in der Gebäude über 50,00 m Gebäudelänge errichtet werden können.

2.2.4

1.5 Flächen für die Ver- u. Entsorgung (§ 9 (1) 12 BBauG Versorgungsflächen).
Für die Trafostation ist im Bebauungsplan nur der Standort festgelegt. Ihre genaue Lage und Größe wird jeweils im Zusammenhang mit der Planung der einzelnen Anlage festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

Äußere Gestaltung

Bei den bei Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gebäuden wird von der festgesetzten Dachform und Dachneigung eine Ausnahme zugelassen. Dies gilt auch für Umbauten und Erweiterungen.

Kniestock

An zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gebäuden mit Kniestöcken wird bei Um-, Erweiterungs- und Ausbauten eine Kniestockhöhe bis zur vorhandenen Kniestockhöhe des Altbestandes als Ausnahme zugelassen. Im Übrigen ist der Einbau von Kniestöcken nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Das Sattel-, Walm- oder Mansarddach muß als Deckung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,40 m nicht übersteigen.

Dachflächenfenster dürfen zusammengerechnet 1/5 der jeweiligen Traufläge nicht überschreiten. Das einzelne Dachflächenfenster darf eine Höhe von 1,20 m u. eine Breite von 0,90 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten

(Schleppgaupen, Dachhäuschen u.ä.) sind bei Satteldächern mit mehr als 40° Dachneigung als Ausnahme zulässig, im Übrigen nicht zugelassen.

Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens fünf Ziegellagen durchlaufen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf bei Satteldächern nicht mehr als 1/3, bei Walmdächern auf der Längsseite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Seitenlänge eines Gebäudes betragen. Die Höhe der Vorderfront der Dachaufbauten (Dachgaupen) darf nicht mehr als 0,90 m - im ganzen gemessen - betragen. Die Vorderfront der Dachgaupen soll nur Fenster, keine Wandflächen zeigen. Die Seitenwände der Dachgaupen und die Aufbauten sind in ihrem Farbton den Ziegeln oder der Holzfarbe anzupassen. Sie dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden.

Die Außenseiten aller Gebäude sind zu verputzen und mit einem hellen Farbton zu streichen, oder in einer von ihrer Umgebung nicht störenden Weise zu verkleiden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen. ~~Andere Materialien als Putz sind nur als Ausnahme zulässig.~~

Für die Dachdeckung der Sattel- bzw. Walmdächer sind dunkelbraune, dunkelgraue und dunkelrote engobierte Ziegel oder Industrieziegel gleicher Art mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
Ausnahmsweise kann grauschwarzer oder graugrüner Asbestzementschiefer zugelassen werden. Flachdächer sind mit deckender Kiesschüttung auszuführen.

Garagen sind mit Sattel-, Walm-, Flachdach oder mit flachgeneigtem Faltdach, maximal 7° Dachneigung, und mit nichtreflektierender Abdeckung auszuführen. Die Außenwände der Garagen müssen eine glatte oder aufgerauhte Oberfläche und dürfen keine well- oder trapezförmige Oberfläche erhalten.

Sichtschutzwände und Böschungsmauern

sind in Form von Pergolen und in Form von verputzten oder geschlemmten Bauerwerk, Holzfachwerk oder Betonformsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände zulässig.

Böschungsmauern sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen und Standorte für Müllbehälter
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.2.1

Unbebaute Flächen
innerhalb bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen, die Vorgartenflächen sind als Ziergärten gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

2.2.2

~~Sichtflächen,~~
~~die im Bebauungsplan gemäß 13.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung ausgewiesen sind, sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe der Fahrbahnoberkante der vorbeiführenden Straßen freizuhalten.~~

Einfriedigungen

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin und an den nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten können mit Sträuchern und Stauden oder Holzzäunen mit einer Heckeninterbepflanzung bis zu einer Höhe von 0,60 m ausgeführt werden.

Müllboxen und Behälter für Mülltonnen

sind in jedem Falle in Verbindung mit baulichen Anlagen vorzusehen. Ausnahmsweise ist ihre Errichtung ohne diese Verbindung zulässig, wenn die Müllboxen mindestens an drei Seiten mit Sträuchern dicht abgepflanzt werden.

Die vorhandenen Bäume, Baum- und Strauchgruppen, die innerhalb der Flächen stehen, die im Bebauungsplan mit dem Pflanzrecht Pflanz- u. Erhaltungsgebot umgrenzt sind, dürfen nicht entfernt werden.
Soweit durch natürlichen Abgang Bäume und Sträucher eingehen, sind diese entsprechend dem vorhandenen Bestand nachzupflanzen.

3.1. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoß-Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Villingen-Schwenningen. Sie wird vor Baugenehmigung verbindlich angegeben.

Im Übrigen gilt 1.3 dieser Bebauungsvorschriften.

3.2 Bepflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger dürfen mit Einfriedigungen nicht überbaut und nur durch niedrige Pflanzen bepflanzt werden.

3.3 Stellung von Müllboxen oder Behältern für Mülltonnen

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung) der Stadt Villingen-Schwenningen in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen.

Die Stellung von Müllboxen oder Behältern für Mülltonnen richtet sich nach den Bestimmungen der vorgenannten Satzung und nach 2.3.5 dieser Bebauungsvorschriften. Die Türen der Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg oder in den öffentlichen Straßenraum schlagen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete
- SO Sondergebiete Kurgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (II-I° Dachgeschoss + Mansardgeschoss)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- TH_{max} Größte Traufhöhe über der natürlichen oder festgelegten Geländehöhe

Bauweise

- b Besondere Bauweise
- o Offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen

Flächen für Stellplätze u. Garagen sowie ihre Einfahrten

- Fläche für Stellplätze u. Garagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Garagenzufahrten

Verkehrsflächen

- Kurzu Ausfahrt
- Gehweg
- Fahrbahn

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Versorgungsanlagen
- Grünflächen
- Begrenzung des Pflanz- u. Erhaltungsgebot
- Firstrichtung
- Fläche mit Pflanz- u. Erhaltungsgebot
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Leitungsrecht zu Gunsten)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ××× Abgurtsch Hörenfestsetzungen

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FLD Flachdach
- MSD Mansardendach
- PD Pultdach

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.65

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 10. Mai 1978
i.V.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 10. Mai 1978

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 11. Mai 1978

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS §11 BBAUG DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 14. Sep. 1978 NR 13/24/0225/146 GENEHMIGT
ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS §12 BBAUG AM 27. Nov. 1978 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 27. Nov. 1978

STADT VILLINGEN – SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT

PLAN BEBAUUNGSPLAN KURGEBIET WEST

Stat. Nr.	Maßstab	Entwurf von	geändert
F I 78	1 : 1000	WO - HA	am von
			3.1.1977 MA
			22.11.1977 MA
			30.11.1977 MA
			10. 1.1978 SCH
			10. 5.1978 SCH
den 9.11.1977	den 10. Mai 1978	gez. am 19.7.77	
Amtsleiter	Dezernent	von We	
		gepr. am 19.7.77	
		von	

Fertigung für Stadtvermessung 7730 Villingen-Schwenningen – Baurechtsamt –