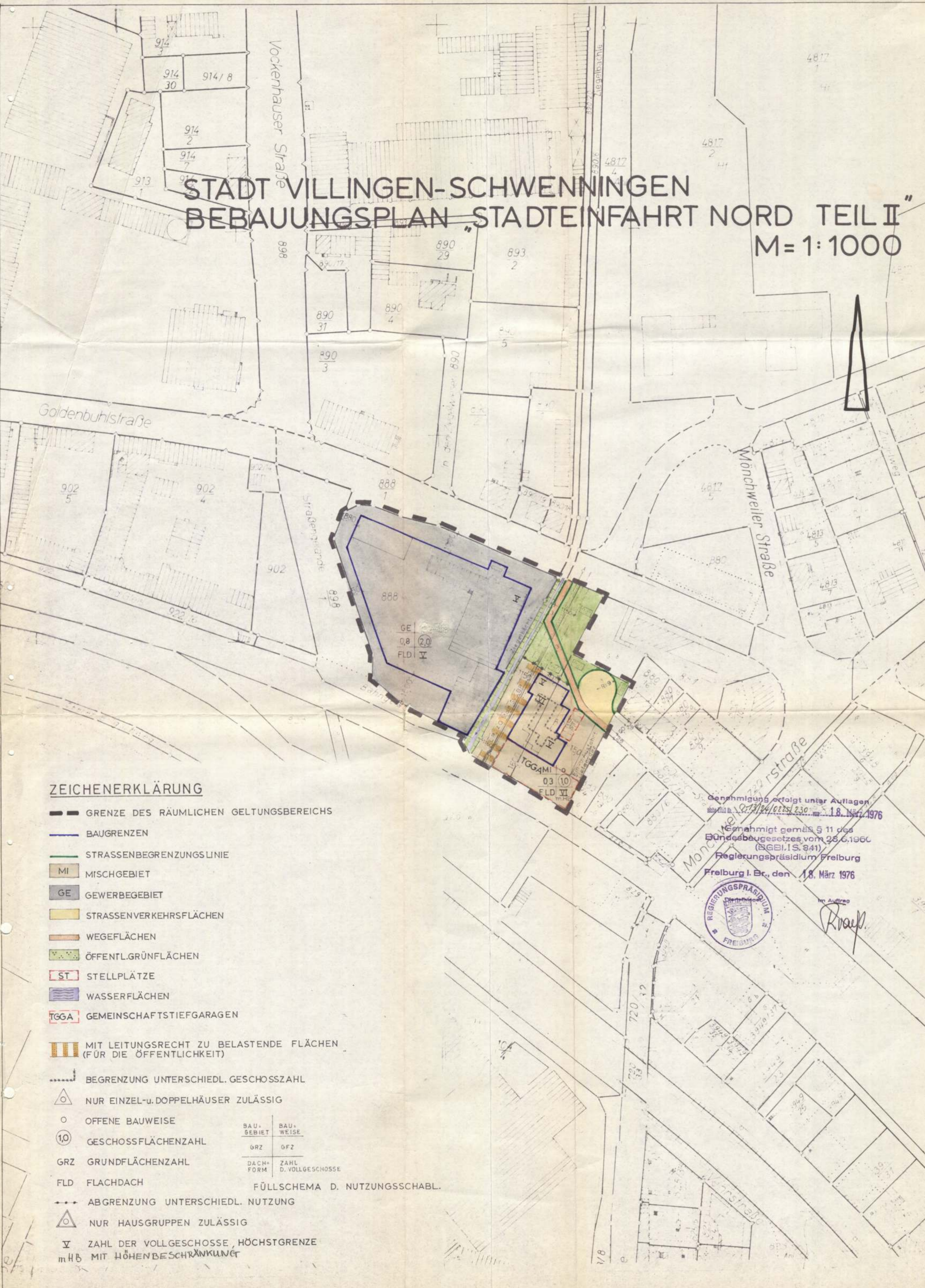


# STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN BEBAUUNGSPLAN "STADTEINFABRT NORD" TEIL II M=1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
  - BAUGRENZEN
  - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
  - MISCHGEBIET
  - GEWERBEGBEBIET
  - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
  - WEGEFLÄCHEN
  - ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
  - STELLPLÄTZE
  - WASSERFLÄCHEN
  - GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN
  - MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT)
  - BEGRENZUNG UNTERSCHIEDL. GESCHOSSZAHL
  - NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
  - OFFENE BAUWEISE
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
  - FLD FLACHDACH
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
  - NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
  - MIT HÖHENBESCHRÄNKUNG
- |                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| BAU-<br>GEBIET                | BAU-<br>WEISE            |
| GRZ                           | OFZ                      |
| DACH-<br>FORM                 | ZAHL<br>D. VOLLGESCHOSSE |
| FÜLLSCHEMA D. NUTZUNGSSCHABL. |                          |

Genehmigung erfolgt unter Auflagen  
18. März 1976  
Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
(BGBI. S. 941)  
Regierungspräsidium Freiburg  
Freiburg i. Br., den 18. März 1976



## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan für das Gebiet Stadteinfahrt Nord - Teil II der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen

- A. Rechtsgrundlagen**
- §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341);
  - §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBI. I Nr. 84 S. 4233);
  - § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.BI. S. 208);
  - §§ 3, 111, 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.BI. S. 151).
- B. Festsetzungen**
- § 1  
Die Flächennutzung**
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Bauflächen, öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Straßen und Gehwegflächen und öffentlichen Wasserläufigkeiten gegliedert.
- Art und Begrenzung der einzelnen Flächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- § 2  
Art der baulichen Nutzung**
- Die Bauflächen sind:
- Mischgebiet - MI - gemäß § 6 BauNVO
  - Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO
- Im Mischgebiet ist gemäß § 6 (4) festgesetzt, daß nur die in § 6 (2) 3 genannten Nutzungsarten im Erdgeschoß, sowie sonstige Läden zulässig sind.
- Ausnahmen nach § 6 und § 8 (3) 2 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO können zugelassen werden.
- § 3  
Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen der Grundflächen- oder Geschossflächenzahlen. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Baukörper und die Grund- und Geschossflächenzahlen sind jeweils durch ein Füllschema im Bebauungsplan festgesetzt.
  - Die Zahl der Vollgeschosse ist als höchstzulässig bestimmt.
  - Von der Zahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Geschosß entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände, ohne zusätzliche Geländemodifikation, zuläßt.
  - Für die im Bebauungsplan angegebene Geschosßzahl der Gebäude gilt jeweils die Bergseite.
- § 4  
Bauweise**
- Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser, Doppelhäuser, sowie Hausgruppen festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
  - Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen enthalten sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- § 5**
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen
- Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
  - Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
  - Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Teppichlopfstangen, Wäschehängen, Müllbehältern nicht zulässig. Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- § 6  
Grenz- und Fensterabstände**
- Hierfür gelten §§ 7 und 8 LBO
  - Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 und 2 LBO die in § 9 Ziff. 3 LBO geforderten Abstände einzuhalten, wenn in einem der Gebäudeteile oder Gebäude eine oder mehrere Wohnungen enthalten sind.
- Die Einhaltung der Gebäudeabstände gilt nicht bei Garagen und überdachten Stellplätzen.
- § 7  
Gestaltung der Bauten**
- Die Höhe der Gebäude von DK Erdgeschoß Fußboden bis DK Traufe darf höchstens bei
 

einem Vollgeschosß	3,00 m
zwei Vollgeschossen	6,00 m
drei Vollgeschossen	9,00 m
vier Vollgeschossen	12,00 m
fünf Vollgeschossen	15,00 m
sechs Vollgeschossen	18,00 m

 betragen.

- Die DK Erdgeschoß Fußboden wird von Fall zu Fall festgesetzt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschritten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalisation. Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.
- Die Dachhöhe darf bergwärts gemessen die Oberkante des angefüllten Geländes 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen.
- Für die Anbildung der Dächer sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- Soweit im Bebauungsplan Dächer als Flachdächer vorgeschrieben sind, sind diese als absolute Flachdächer mit dickerer Mischschüttung auszuführen. Kleinere pult- oder schieffräge Aufbauten können als Ausnahme zugelassen werden.
- Im Gewerbegebiet können als Ausnahme Pult- oder Siedeldächer zugelassen werden.
- Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Schlämme usw.).
- Oberflächenstruktur und Farbgebung müssen im Einvernehmen zwischen Bauherrn und Bauaufsicht vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festgelegt werden. Das Bauaufsicht kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen.
- Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
- Gemäß § 111 (3) LBO ist es unzulässig, mehr als eine Antenne auf Gebäuden zu errichten; und unzulässig Außenantennen zu errichten, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

## § 8 Stellplätze und Garagen

- Die Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. Soweit im Bebauungsplan das Maß nicht eingetragen ist, darf der Stellraum, d.h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt, von 6,00 m nicht unterschritten werden.
- Die Garagen im Mischgebiet sind als Tiefgaragen (unterirdisch) und mit Erreich überdeckt, herzustellen. Die Dachflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt erstellt werden, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.
- Die Garagen sind mit Flachdach oder mit einer Dachneigung von 1 % auszuführen.
- Die Traufhöhe der Garagen darf bei ebenem Gelände - von DK Erdreich gemessen - 2,50 m nicht überschreiten.
- Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
- Fertigaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bestimmungen entsprechen.

## § 9 Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung, sowie die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

- Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationsgesetz der Stadt Villingen-Schwenningen in der jeweils gültigen Fassung.

## § 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

## § 11 Das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern

Die privaten Grünflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

## § 12 Die Gestaltung der Außenanlagen

- Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- Im Zuge des Straßen- und Liegebaues sind Böschungen bis 1:3 auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- Einfriedigungen
- Die Einfriedigung der Grundstücke ist für die einzelnen öffentlichen Straßenzüge, Plätze und Anlagen einheitlich zu gestalten.
- Die Einfriedigung der Grundstücke im Mischgebiet ist zum öffentlichen Straßenraum hin nur in Form eines Resenkensteinmales zulässig.
- Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken ist eine lebende Hecke von 0,90 m gestattet. Ein mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht ist in einer Gesamthöhe von 0,80 m zum Schutze der Hinterpflanzung in einer Weise zulässig, die den Einwachsen nicht verhindert.
- Für die Einfriedigung der als Gewerbegebiet bezeichneten Grundstücke kann als Ausnahme ein Maschendrahtzaun, oder eine massive Einfriedigungsmauer in 2,00 m Höhe auf der ausgewiesenen Baugrenze zugelassen werden.

- Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken in den als Gewerbegebiet bezeichneten Flächen ist als Ausnahme ein 2,00 m hoher Maschendraht zulässig.
  - Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
  - Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Im Mischgebiet sind ins Blickfeld tretende Südzweckmauern aus hellem Naturstein oder aus bearbeitetem Beton (Wescheton, gestockter Beton) auszuführen.
  - Standorte für Mischetrocknenplätze, Teppichlopfstangen und ähnliche Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall durch den Bauaufsicht zu bestimmen.
  - Mülltonnen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15,00 m nicht überschreiten. Müllboxen sind in jedem Fall in Verbindung mit baulichen Anlagen, Garagen, Mauern usw. vorzuführen und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar auszuführen. Ihre Türen dürfen nicht in öffentliche Gehwege schlagen.
- § 13  
Entwässerung**
- Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationsgesetz der Stadt Villingen-Schwenningen in der jeweils gültigen Fassung.
- § 14  
Ordnungswidrigkeiten**
- Bei Zuwiderhandlung gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.
- § 15  
Schlußbestimmung**
- Ergänzend gelten die Vorschriften der Allgemeinen Bauordnungssetzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten, sowie die Vorschriften der Stadtbaubehörde der ehemaligen Stadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen-Schwenningen, den 24. 3. 1975  
Stadt, Planungsamt  
He/Pe

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. 1. 1965.

Vermessungsamt  
Villingen-Schwenningen, den 27. MRZ 1975

Städt. Vermessungsdirektor

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH. AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUF BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM

Baurechtsamt  
Villingen-Schwenningen, den 1. OKT 1975

Stadtbauoberamtsrat

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLAß DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM 18. 3. 1976 NR. 43124/0251330 GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 23. 4. 1976 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt  
Villingen-Schwenningen, den 23. 4. 1976

(Schmiedeka)  
Stadtbauoberamtsrat

## PLANUNGSAMT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Plan: BEBAUUNGSPLAN "STADTEINFABRT NORD" TEIL II  
STADTBEZIRK VILLINGEN

Stat. Nr.:	Masstab: 1:1000	entw. am: 27.2.75	geändert am: 24.3.75
den 27.3.1975	den 27. MRZ 1975	gezeichnet von: Ma.	von: Ma.
Amtsleiter:	Dezernent	gepr. am: 27.3.75	von: (Schmiedeka)
	(Bürgermeister)		