

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan
"Wöschhalde – Süd"
im Stbz. Villingen, Stadt Villingen-Schwenningen
vom 01.07.1983

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

BBauG in der Fassung von 1976, geändert 1979
BauNVO in der Fassung von 1977

1.1 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Grundstücke darf im "Reinen Wohngebiet" (WR) auf denen nur Einzelhäuser \triangle_E zulässig sind 450,00 qm, auf denen nur Doppelhäuser \triangle_D zulässig sind 400,00 qm nicht unterschreiten.

1.2 Verbrennungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

Das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen zum Zwecke der Beheizung von Gebäuden ist nicht zugelassen.

1.3 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BBauG)

Wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungsarten der Grundstücke auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, die deren Versiegelung bewirken (Verhinderung der natürlichen Wasserversickerung), sind nicht zugelassen.

1.4 Nutzungsbeschränkung (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

Im "Reinen Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO dürfen Wohngebäude innerhalb der Einzel- \triangle_E oder Doppelhausbebauung \triangle_D nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.5 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundstücke des Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Für die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 zulässig, die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 4 bis 6 BauNVO sind nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 Mit Ausnahmen von Böschungsmauern, Einfriedigungen, Mülltonnenschränken und Müllboxen (gem. Ziff. 2.10 dieser Bebauungsvorschriften) sowie Stellplätzen und Garagen, die in der Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig und im Plan festgesetzt sind, dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenfläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

1.6.2 Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden: Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis zu 8,00 qm Grundfläche, Einfriedigungen und Böschungsmauern. Auf Ziff. 2.5 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

1.7 Nebenanlagen (§§ 14 Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschößzahl) gilt jeweils die Bergseite der Gebäude. Sich aus dem natürlichen Geländeverlauf ergebenden Vollgeschosse unterhalb OK Erdgeschoß-Fußboden können im Rahmen des § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

1.9 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist für die Grundstücke an der Oder- bzw. verlängerten Oderstraße eine besondere Bauweise gemäß §§ 22 Abs. 4 BauNVO als Gruppenhausbebauung festgesetzt, in der Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m ausgeführt werden dürfen.

Für die Grundstücksflächen des "Reinen Wohngebietes" (WR) gem. § 3 BauNVO, für die die offene Bauweise in Form von Einzel- \triangle_E oder Doppelhäuser \triangle_D im Bebauungsplan ausgewiesen sind, kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG eine besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in Form von Hausgruppen für anspruchsvolle Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung zugelassen werden, wenn eine geschlossene und einheitliche äußere Gestaltung der Hausgruppen gewährleistet ist.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO 1983)

2.1 Firstrichtung

Die innerhalb der Baukörper im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung der Satteldächer ist einzuhalten.

2.2 Wandhöhe der Außenwände, Gebäudehöhen (§§ 6 Abs. 4, 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Die Wandhöhe der Außenwände (Gebäudehöhen) gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden an der Bergseite der Gebäude bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand darf bei

1geschossigen Gebäuden	3,30 m
2geschossigen Gebäuden	6,10 m
3geschossigen Gebäuden	8,90 m
4geschossigen Gebäuden	11,70 m

nicht überschreiten.

Die Wandhöhe des eingeschossigen Baukörpers auf dem Grundstück Flst. Nr. 5994 darf, gemessen wie vor, 4,00 m nicht überschreiten.

2.3 Dacheinschnitte, Dachgaupen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster

Auf den Satteldächern und auf der gesamten Dachfläche dürfen entweder nur Dacheinschnitte oder Dachgaupen, letztere auch in Verlängerung der Außenwand sowie Dachaufbauten errichtet werden.

Die Summe der Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge beschränkt.

Einzelne Dacheinschnitte dürfen in ihrer Länge jedoch 4,00 m nicht überschreiten. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen.

Dachgaupen, Dachaufbauten, dürfen nur in Form von Kasten-, Segment- oder Giebelgaupen errichtet werden. Giebelgaupen sowie Dachaufbauten in Form einer übergreifenden Dachfläche sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m (orthogonale Ansichtsfläche) zulässig. Die Höhe der Vorderfront der Kasten- oder Segmentgaupen darf bei Unterkante Rinne nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen betragen.

Die Summe der Breiten aller Dachgaupen ist auf insgesamt 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite, ihre Einzelbreite ist auf 3,00 m beschränkt. Ihre Fensterflächen müssen vertikal gegliedert sein.

Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Ihre Breiten dürfen einzeln 1,35 m und Ihre Höhen 1,40 m nicht übersteigen. Übereinander, nebeneinander und fortlaufend gelegte Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

2.4 Garagen und Stellplätze

Soweit Garagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden, dürfen diese keine erheblichen Veränderungen des vorhandenen Geländes verursachen.

Soweit Garagen in den Hang eingebaut werden, sind diese mit einem Flachdach und mit Erddeckung auszuführen und zu bepflanzen.

Soweit diese mit einer begehbaren oder bepflanzten Dachfläche versehen sind, ist ihre Gebäudehöhe einschließlich notwendiger Brüstungshöhe auf 3,50 m beschränkt.

Garagen auf den talseits gelegenen Baugrundstücken müssen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° erhalten.

Im übrigen gelten, soweit nicht durch die vorstehenden Vorschriften eingeschränkt, die Bestimmungen des § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO. Die Außenwände der Garagen dürfen nicht aus gewelltem Material erstellt werden. Für die Grundstücke der besonderen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entlang der Oder- und verlängerten Oderstraße sind die Garagen nur in Form von Tiefgaragen zulässig.

Soweit vorstehend nicht anders bestimmt ist, sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und ausnahmsweise bis zu 2 Stellplätzen auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen zulässig. Ihre Einfahrten müssen unmittelbar neben den im Bebauungsplan ausgewiesenen Zufahrten zu Garagen erstellt werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen ihnen anzuordnen.

2.5 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur in Form von Pergolen oder in Form von verputztem bzw. geschlammtem Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht mehr als 3,00 m überschreiten.

Auf Ziff. 1.6.2 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

2.6 Böschungsmauern im Straßenraum

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

2.7 Höhenlage baulicher Anlagen

Soweit im Bebauungsplan für die einzelnen Gebäude die Höhe Oberkante Erdgeschoß-Fußboden nicht auf NN bezogen, angegeben ist, darf diese bei den, den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten der Gebäude und in deren Mitte gemessen, über Oberkante Randstein der Straße, nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.8 Einfriedigungen, Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen (Scherengitter-, Jägerzaun) und Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind Einfriedigungen und lebende Hecken nicht zulässig. Damit bei der Herstellung der Gehwege keine Schwierigkeiten entstehen, sind alle Grundstücke noch vor deren endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen z. B. Rasenkantensteinen zum öffentlichen Verkehrsraum hin, zu versehen.

2.9 Rundfunk- und Fernsehaußenantennen (§ 73 Abs. 1 Ziff.3 LBO)

Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen ist nicht zulässig. Soweit ein Anschluß an eine Rundfunk- bzw. Fernsehantenne gewünscht wird, ist dieser an der Gemeinschaftsantennenanlage der Baugebiete Wöschhalde-Nord oder des Neubaugebietes vorzunehmen.

2.10 Müllboxen, Behälter für Mülltonnen (§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 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o.ä. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

3. Hinweise

3.1 Geländeverhältnisse (§11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Oberfläche aufeinander abzustimmen.

3.2 Nichtüberbaute Flächen bebauter Anlagen, priv. Grünflächen (§10 Abs. 1 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

3.3 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

3.4 Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen

Es wird auf 2.10 dieser Bebauungsvorschriften, im übrigen auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) verwiesen.

3.5 Denkmalschutz

Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.

3.6 Bestimmungen der Gasversorgung Süddeutschland

Im 6,0 m breiten Schutzstreifen der GVS-Erdgas-Hochdruckleitung besteht ein absolutes Bauverbot sowie ein Verbot leitungsgefährdender Einrichtungen.

Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf einer Anhörung gemäß § 55 LBO.

Villingen-Schwenningen, den 06. Juli 1985

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Theo Kühn

Theo Kühn
Erster Bürgermeister

Textliche Änderungen siehe V_H_V_2021_1