

Bebauungsvorschriften
zur Änderung des Bebauungsplans
„Hammerhalde“
der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen,
Stadtbezirk Villingen

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 22.06.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG) und Artikel 3 § 1 – Überleitungs- und Schlußvorschriften – des Bundesbaugesetzes i. d. F. 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 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233)
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. §§ 3, 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)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 3 (4) BauNVO)
Bei der 1- und 2-geschossigen Bebauung des reinen Wohngebietes (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 - 1.1.2 Ausnahmen (§§ 3 (3) und 4 (3) BauNVO)
sind nicht zulässig.
 - 1.1.3 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

- 1.1.3.1 Garagen
sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- 1.1.3.2 Stellplätze und Garagen
Für die 3- und mehrgeschossige Bebauung sind diese unterirdisch, bzw. überdeckt in Ausnutzung der Geländeverhältnisse anzuordnen.
- 1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden: Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke.
- Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
- 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2), 3 BauNVO)
- 1.2.1.1 Zu der Zahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Geschoß entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg als Ausnahme zugelassen werden, sofern dies das natürliche Gelände, ohne zusätzliche Geländemodulation, erlaubt.
- 1.2.1.2 Im Bereich der 1-geschossigen Hofhäuser (HH) können ausnahmsweise dann kleinere 2-geschossige Bauteile zugelassen werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Aussicht, Einsicht und Besonnung erfolgt.
- 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG)
Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf bergseits die Oberkante des angefüllten Geländes 0,50 m nicht übersteigen.
- 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für Teile des Planungsgebietes ist als Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise als:
- (KH) Kettenhausbebauung,
(HH) Hofhausbebauung
- im Bebauungsplan festgesetzt.
- 1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1 c BBauG)
Für einzelne Teile des Baugebietes ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt; innerhalb der Kettenhausbebauung von 300 qm, innerhalb der Hofhausbebauung von 300 qm.

- 1.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 5 BBauG)
Für die Trafostationen und Pumpstation sind im Bebauungsplan nur die Standorte festgelegt. Ihre genaue Lage und Größe wird jeweils im Zusammenhang mit der Planung der einzelnen Anlagen festgelegt.
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 2 BBauG, § 111 LBO)
- 2.1 Äußere Gestaltung (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Die Flachdächer sind als absolute Flachdächer mit deckender Kies-schüttung auszuführen.
- Als Ausnahme können kleiner Pult- oder Shedaufbauten zugelassen werden, sofern dadurch keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Aussicht, Einsicht und Besonnung erfolgt.
- 2.1.2 (Dachaufbauten Schleppgaupen, Dachhäuschen u. a.) sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
sind bei Sattel- und Walmdächer als Ausnahme zulässig. Dacheinschnitte sind auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Höhe des Dacheinschnittes ist von OK letzter Decke bis OK Sparren gemessen auf 2,40 m beschränkt. Das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Dachflächenfenster dürfen zusammengerechnet 1/5 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Das einzelne Dachflächenfenster darf eine Höhe von 1,20 m und eine Breite von 0,90 m nicht überschreiten.
- 2.1.4 Kniestöcke
können als Ausnahme bei 1-geschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von OK letzter Decke bis Unterkante Sparren senkrecht über die Innenkante der Außenwand, zugelassen werden, wenn gleichzeitig ein Sparrenüberstand von 0,60 m ausgeführt wird.
- 2.1.5 Für die Dachdeckung
der Sattel- bzw. Walmdächer sind dunkelbraune oder dunkelrote engobierte Ziegel oder Industrieziegel. Ausnahmsweise kann grauschwarzer oder graugrüner Asbestzementschiefer zugelassen werden.
- 2.1.6 Die Außenseiten
aller Gebäude sind zu verputzen und mit einem hellen Farbton zu streichen oder in einer von ihrer gestalterischen Wirkung ähnlichen Art und Weise zu verkleiden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

2.1.7 Garagen

2.1.7.1 Garagen sind mit Flachdach ohne Neigung mit deckender Kiesschüttung auszuführen oder zu bepflanzen. Ihre Höhe darf von OK Erdreich allseits gemessen 2,50 m nicht übersteigen.

2.1.7.2 Bei Garagen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzen Dachflächen versehen sind und dementsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf die Höhe talseits gemessen – unbeschadet des notwendigen Brüstungsschutzes – 3,30 m nicht übersteigen.

2.1.7.3 Die Außenwände der Garagen müssen eine glatte oder aufgeraute Oberfläche und dürfen keine well- oder trapezförmigen Oberflächen erhalten.

Die Garagen sind mit einem umlaufenden Gesims von mindestens 0,15 m auszuführen.

2.1.7.4 Soweit im Bebauungsplan Garagenhöfe ausgewiesen sind, sind diese durch verputztes oder geschlämmtes Mauerwerk in einer Höhe von mindestens 2,00 m zu den anschließenden Baugrundstücken zu schließen.

2.1.7.5 Die Dachflächen der Garagen (Tiefgaragen) für 3- und mehrgeschossige Gebäude sind als Grünflächen anzulegen.

2.1.8 Sichtschutzwände und Böschungsmauern

2.1.8.1 Sichtschutzwände sind in Form von Pergolen oder in Form von verputzten bzw. geschlämmten Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände zulässig.
Als Ausnahme darf ihre Länge die Baugrenze 6,00 m überschreiten.

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

2.2 Rundfunk- und Fernsehantennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehantennen ist nicht zulässig. Soweit ein Anschluß an eine Rundfunk- bzw. Fernsehantenne erforderlich ist, ist dieser an der Gemeinschafts – Antennenanlage für das gesamte Baugebiet vorzunehmen.

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

- 2.3.1 Unbebaute Flächen
bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen und ihre Flächen, die nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, sowie Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 2.3.2 Sichtflächen
die im Bebauungsplan gemäß § 13.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung ausgewiesen sind, sind von jeder Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe der Fahrbahnoberkante der vorbeiführenden Straßen freizuhalten.
- 2.3.3 Einfriedigungen
- 2.3.3.1 Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind in Form von Rasenkantensteinen sowie in Form von Sträuchern und Stauden zulässig.
- 2.3.3.2 Die Einfriedigungen der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind mit einer Grünpflanzung von Sträuchern und Stauden zugelassen. Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Bebauung sind Draht- und Drahtgeflecht sowie Holzzäune, die von diesen Pflanzen überdeckt werden, bis zu einer Höhe von 0,75 m als Ausnahme zulässig.
- 2.3.3.3 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 3 Seiten mit Sträuchern dicht abgepflanzt werden.
- 2.4 Verbrennen von flüssigen und festen Brennstoffen
(§ 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO)
Im Planungsgebiet ist die Verbrennung von flüssigen und festen Brennstoffen und die Beheizung mit diesen nicht zugelassen.
3. Hinweise
- 3.1 Geländeverhältnisse (§ 13 (3) LBO)
Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- 3.2 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.

- 3.3 Bepflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechte
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen dürfen durch Einfriedigungen nicht überbaut und nur mit niedrigen Pflanzen bepflanzt werden.
- 3.4 Stellung von Müllboxen oder Behälter 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 Behälter für Mülltonnen richtet sich nach den Bestimmungen der vorgenannten Satzung und nach 2.3.3.3 dieser Bebauungsvorschriften. Die Türen der Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg oder in den öffentlichen Straßenraum schlagen.

Villingen-Schwenningen, den 09.11.1977

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez. Müller

Bürgermeister

Textliche Änderungen siehe V 2017