

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen
im Schwarzwald für das Gebiet "Mittlerer Steppach"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S.341)
2. §§ 1 bis 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-VO) vom 26.6.1962 (BGBl I S.429) (Bau-NVO);
3. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (GesBl. S.208);
4. §§ 3, 111, 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (GesBl. S.151)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot umrandet und mit WR bezeichnet sind.
- 3) Als allgem. Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot umrandet und mit WA bezeichnet sind.
- 4) Als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die sepia coloriert umrandet und mit MI bezeichnet sind.
- 5) Als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die sepia col. umrandet und mit MK bezeichnet sind.

- 6) Die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen sind die Grundstücke, die im Bebauungsplan karminrot umfahren sind und durch ein Planzeichen näher bestimmt sind.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 2 - 9 BauNVO sind, ausgenommen § 7 BauNVO (Kerngebiet), nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne nach § 14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und entweder durch die Grundflächen- oder Geschosflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Grundflächen- oder Geschosflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- 1) Es ist teils offene, teils geschlossene Bauweise festgesetzt.

Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.

- 2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 abs. 2 der BauNVO.

Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen jeweils gleichzeitig ausgeführt werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen zusammenhängenden eingeschossigen Winkelhausgruppen müssen jeweils als Einheit gestaltet und durchgeführt ~~errichtet~~ werden.

- 3) Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 8

Grenzabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise bzw. der Fensterabstand richtet sich nach §§ 7 ff LBO.
- 2) Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs.1 Ziffer 1 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} ~~Erhaltung~~ der Gebäudeabstände gilt nicht bei Garagen und überdachten Stellplätzen.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der 12-geschossigen Gebäude im Nordostteil des Bebauungsplanes an der Überführung der Verbindungsstraße, Schwenninger Straße, verlängerte Rottweiler Straße sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen als einheitliche Typen zu errichten.

Das gleiche gilt für die Gebäude der 5-geschossigen Punkthäuser, östlich der Grünfläche, die die Talmulde des Steppach begleitet und für die ^{zwei} ~~2~~ 40-geschossigen Punkthäuser, westlich der Steppachstraße und östlich der Bundesstraße 33.

- 2) Von OK-Erdgeschoß-Fußboden dürfen die Geschosshöhen von OK zu OK bei

1 Vollgeschoß	3.00 m
2 Vollgeschossen	6.00 m
3 Vollgeschossen	9.00 m
4 Vollgeschossen	12.00 m
5 Vollgeschossen	15.00 m

nicht überschreiten.

Bei 6- und mehr Vollgeschossen wird die Traufhöhe im Einzelfall durch das Baurechtsamt festgelegt.

- 3) Die OK-Erdgeschoß-Fußboden wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalsatzung der Stadt Villingen.

Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

- 4) An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch anzuordnen.

- 6) Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches ist wie folgt festgelegt:

a) Bei eingeschossigen Winkelhäusern ist das Dach als Flachdach mit einem umlaufenden Beton- oder Holzgesims auszuführen. Bei Ausbildung der Winkelhäuser mit einem Kaltdach darf die Konstruktionshöhe des Daches von OK-letzter Decke bis UK-Dachhaut höchstens 40 cm betragen.

b) Bei Gebäudegruppen der Winkelhäuser ist die Dachausbildung einheitlich zu gestalten.

c) Bei 2- und 3 geschossigen Gebäuden ist das Dach als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° alter Teilung auszuführen. Das Maß zwischen OK-letzter Decke und Sparrenunterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf nicht mehr als 35 cm betragen.

Im Dachgeschoss dürfen selbständige Wohnungen nicht ausgebaut werden, jedoch sind vom Glebel her belichtete und belüftete Wohnräume zulässig.

d) Bei 4-geschossigen Gebäuden ist das Dach mit einer Dachneigung von 18° alter Teilung auszuführen. Das Maß zwischen OK-letzter Decke und Sparrenunterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf nicht mehr als 20 cm betragen. Selbständige Wohnungen sowie einzelne Dachzimmer zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind nicht zulässig.

e) Die Dachneigung der einzelnen Häuser innerhalb einer Gebäude-
Gebäude-
Gruppe muß stets die gleiche sein.

f) Bei 5- und mehrgeschossigen Gebäuden ist das Dach als Flachdach auszuführen.

7) Die Firstrichtung der Satteldächer hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.

8) Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel dunkelbraun oder dunkelrot engoblierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgeraubter Oberfläche zu verwenden.

9) Bei Mietblöcken sind Rundfunk- und Fernsehantennen, soweit technisch möglich, als Gemeinschaftsanlage auszuführen.

10) Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude die bestehende Dachneigung beizubehalten.

Bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude sind diese mit einem Flachdach auszuführen.

11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei vorhandenen Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als $1/3$ der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen UK des oberen Riegels und OK des Brüstungsriegels gemessen nicht mehr als 90 cm betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen

und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 10

Garagen

- 1) Garagen sind in *MA* massiver Bauweise zu erstellen.
- 2) Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im *BB* Bebauungsplan verbindlich.
- 3) Die Garagen sind *mit Flachdach* auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
- 4) Die Traufhöhe der Garagen darf von OK-Erdreich gemessen das Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Reihengaragen müssen einheitlich gestaltet werden, ihre Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen. Soweit im Bebauungsplan doppelstöckige Garagen vorgesehen sind, gilt die angegebene Gebäudehöhe von 2,50 m gemessen von der bergseitigen Zufahrt.
- 5) Fertigaragen sind nur zulässig, wenn sie der Ziffer 2, 3 und 4 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.

§ 11

Verputz und Anstrich

- 1) Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Abschlämmen usw.). Das Baurechtsamt kann Farbe- und Putzproben am Bau verlangen.
- 2) Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 3) Bei Mietblöcken und Gebäudegruppen wird die Farbgebung im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherr vor Vergabe der Verputzarbeiten festgelegt.

§ 12

Einfriedigung

- 1) Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind einheitlich zu gestalten. Sie sind für alle Grundstücke mit einem Hasenkantenstein zulässig.

- 2) Ausnahmsweise können bei eingeschossigen Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäudegruppen die Einfriedigungen zum Straßenraum hin mit einer 70 cm hohen lebenden Hecke oder mit einer 30 cm hohen ^{Kat.} Stacheldrahtmauer ausgeführt werden.

Besgliffen können ausnahmsweise bei den eingeschossigen Gebäudegruppen ostwärts des Bangs beim Schwalbennag die Einfriedigungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin in Form einer Stützmauer mit einer Höhe bis zu 2 m ausgeführt werden.

- 3) Eine Einfriedigung zwischen Nachbargrundstücken ist mit Ausnahme von Grundstücken für 1- und zweigeschossige Bauweise nicht gestattet. Die Einfriedigungen der Grundstücke für die ein- und zweigeschossige Bauweise ist nur in Form einer lebenden Hecke von 70 cm Höhe gestattet. Die Einfriedigungen der in Gebäudegruppen erfassten Grundstücke müssen eine einheitliche Einfriedigungsform erhalten. Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht ist in einer Gesamthöhe von 70 cm zugelassen.

§ 13

Müllboxen

Für die Wohnblöcke sind Plätze für Abfallbehälter im Bebauungsplan ~~wegen~~ festgesetzt.

§ 14

Grundstücksgestaltung

Die privaten Grünflächen auf der Eingangsseite der Gebäude sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind ^{standortgerechte} ~~bestimmte~~ Gewächse zu verwenden. Wäschetrockerplätze, Teppichklopfstangen und ähnliche Einrichtungen sind am rückwärtigen Teil der Gebäude und möglichst verdeckt vorzusehen.

§ 15

Eintrittsplan

Der Eintrittsplan ist im Bebauungsplan der Gemeinde festzusetzen. Der Eintrittsplan ist in der jeweils gültigen Fassung.

Ausnahme und Befreiungen

Für die Ausnahme und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 des Bundesbaugesetzes bzw. § 94 der Landesbauordnung.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die bauordnungrechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

§ 18

Schlußbestimmung

Ergänzend gelten die Vorschriften der allgemeinen Bauordnungsgesetzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Villingen sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der Großen Kreisstadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen, den 15. 7. 1966.....

Der Oberbürgermeister

l. v.

Bürgermeister



