

Bebauungsvorschriften

zur Bebauungsplanänderung "Altstadtsteig/Kopsbühl" im Stadtbezirk Villingen

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG);
- 2.) §§ 1 bis 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 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21);
- 4.) §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg - LBO - vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) i. d. F. der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 351).

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Die Baufläche im Planungsgebiet ist als reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen und englich-rot angelegt. Die Begrenzung des Baugebietes ist durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.
2. Für die im Bebauungsplan durch das Planzeichen - WR - gekennzeichneten Flächen des reinen Wohngebietes ist gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO allgemein festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
3. In Ergänzung der Planzeichenverordnung sind im reinen Wohngebiet einzelne Gebietsteile für eine bestimmte Bebauung vorgesehen und im Bebauungsplan gekennzeichnet als:
Winkelhausbebauung - WI -
4. Ausnahmen nach § 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2

Das Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in einem Füllschema näher bestimmt und durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Grundflächen- und Geschößflächenzahl angegeben.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist als höchstzulässig talseits angegeben.
3. Ein weiteres Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg ist als Ausnahme nicht zugelassen. Weiterhin kann von der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO Ausnahmen nicht zugelassen werden.

§ 3

Bauweise

1. Die Bauweise ist für Teile des Baugebietes unterschiedlich als offene oder abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Als abweichende Bauweise ist innerhalb der Winkelhausbebauung - WI - (Kettenbauweise) K bestimmt.

2. Maßgebend für die Bauweise ist die Eintragung im Bebauungsplan.

§ 4

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

1. Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen von Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
4. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

§ 5

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Für die im Bereich der Winkelhausbebauung ausgewiesenen Grundstücksflächen ist eine Mindestgröße von 400,-- qm festgesetzt-

§ 6

Grenz- und Fensterabstände

1. Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise und die Fensterabstände, richten sich nach § 7 ff. LBO.
2. Im Bereich der vorgesehenen Bebauung auf den Grundstücken Arb. Nr. 2 bis 6 ist der Einbau von nicht notwendigen Fenstern in der jeweiligen östlichen Grenzwall dann zulässig, wenn mit der Nachbarbebauung, die der Grenzwall gegenübersteht, ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird.

§ 7

Die Höhenlage der baulichen Anlage

1. Die OK-Erdgeschoß-Fußböden (Eingangsgeschoß) wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalsatzung der ehemaligen Stadt Villingen. Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

2. Das Erdgeschoß talseits gesehen, darf mit seiner OK-Erdgeschoß-Fußboden nicht mehr als 0,30 m über vorhandenen bzw. angefülltem Gelände liegen. Die Höhenlage wird in der Örtlichkeit durch das Baurechtsamt bestimmt.
3. Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen.

§ 8

Die Flächen für Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die Garagen sind mit Flachdach ohne Neigung mit deckender Kies-schüttung oder Bepflanzung auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von 2,70 m über OK-Erdreich gemessen allseits nicht überschreiten. Bei Garagen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten Dachflächen versehen sind und dementsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf die Höhe - talseits gemessen - unbeschadetes notwendigen Brüstungsschutzes, 3,30 m nicht überschreiten.
3. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.
4. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bestimmungen entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.
6. Soweit im Bebauungsplan das Maß des Stauraumes für Garagen nicht eingetragen ist, darf der Stauraum zwischen Grundstücksgrenze, (Straßenbegrenzungslinie) und Garagenvorderkante 6,00 m nicht unterschreiten.

§ 9

Die Flächen für die Versorgungs- und Entsorgungs-
sowie die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

1. Die Versorgungsflächen sowie die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgelegt.

§ 10

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 11

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die privaten Grünflächen innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtdreiecke ist das im Bebauungsplan ausgewiesene Bepflanzungsmaß und die zulässige Höhe der Auffüllung zu beachten.

§ 12

Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb des reinen Wohngebietes ist bei der Winkelhausbebauung - WI - und innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise die Höhe der Hauseinheit einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen.

2. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, abschleppen usw.). Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

Bei Haupt- und Nebengebäude sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen. Für den Außenanstrich des verputzten Mauerwerks ist eine helle Farbe zu verwenden.

Die Putzart und die Farbgebung wird im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherrn vor Vergabe der Verputzarbeiten festgelegt.

3. Als Material für leichte Ausfachungen, Pergolen usw. ist Holz zu verwenden.
4. An- und Vorbauten müssen mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.
5. Im Planungsgebiet ist die Verbrennung von flüssigen und festen Brennstoffen und die Beheizung mit denselben nicht zugelassen.
6. Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen ist nicht zulässig. Soweit ein Anschluß an eine Rundfunk- und Fernsehantenne erforderlich ist, ist diese an der Gemeinschaftsantennenanlage für das gesamte Baugebiet vorzunehmen. Der Standort der Gemeinschaftsantennenanlage ist auf dem höchstgelegenen Bauwerk des Baugebiets zu errichten.

§ 13

Außenanlagen

1. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeoberflächen sind nur ausnahmsweise zulässig. Böschungsmauern sind in behandeltem Beton (Waschbeton - steinmetzmäßig bearbeiteter Beton) oder Naturstein auszuführen.

3. Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zugelassen. Sofern Sichtschutzwände ausgeführt werden sollen, sind diese gegebenenfalls in verputztem oder geschlemmten Mauerwerk o.ä. auszuführen.

§ 14

Einfriedigung

1. Die Einfriedigung der Grundstücke innerhalb des reinen Wohngebietes sind als massive Mauern zu erstellen. Die Mauern dürfen eine Höhe von 1,00 m über angefülltem Gelände nicht übersteigen.
2. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
3. Als Ausnahme können Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum und zu den Nachbargrundstücken in Form von Drahtgeflecht erstellt werden, die eine Einfriedigungshöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigung ist in jedem Falle mit Sträuchern und Stauden abzupflanzen.
4. Die Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn diese für den gesamten Planungsbereich als einheitliche Einrichtung vorgenommen wird.

§ 15

Müllboxen

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind soweit möglich Müllboxen in Verbindung mit Garagen einzuplanen.

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen, deren Entfernung zur Straße, wenn möglich, 15,00 m nicht überschritten werden darf.

Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg schlagen.

§ 16

Bestehendes Wohngebäude

Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, sind bei Um- oder Anbauten die vorstehenden Vorschriften anzuwenden.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

§ 18

Die Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben wird nur nach Vorlage einer gutachtlichen Äußerung durch den oder die Planverfasser des Bebauungsplans "Altstadtsteig - Kopsbühl" erteilt.

§ 19

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlung gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

Villingen - Schwenningen, den 13. März 1975



Bürgermeisteramt
I.V.

(Müller)
Bürgermeister