

Bebauungsvorschriften

zur Bebauungsplanänderung „Altstadtsteig - Kopsbühl“
für die Teile des Gewanns „Am Blutrain“ im Stadtbezirk Villingen

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (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 19.01.1965 (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. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Die Baufläche im Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet – WA – gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und englisch - rot angelegt. Die Begrenzung des Baugebietes ist durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.
2. Ausnahmen nach § 4 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2

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 Geschoßflächenzahl angegeben.

2. Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt.
3. Zu der Zahl der Vollgeschosse kann ein anrechenbares Geschoß (entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg) als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zuläßt.
4. Für die im Bebauungsplan angegebene Geschoßzahl gilt jeweils die Bergseite des Gebäudes.

§ 3

Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
3. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
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

Grenz- und Fensterabstände

Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise und die Fensterabstände, richten sich nach § 7 ff. LBO.

§ 6

Die Höhenlage der baulichen Anlage

1. Die OK – Erdgeschoß - Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und darf über Oberkante angefülltem Gelände bergseits gemessen 0,50 m nicht überschreiten.

§ 7

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. Die Garagen dürfen nur an der im Bebauungsplan angegebenen Stelle errichtet werden.
2. Soweit im Bebauungsplan das Maß des Stauraumes nicht eingetragen ist, darf dieser zwischen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und Garagenvordergrenze 5,00 m nicht unterschreiten.
3. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen diese als Einheit gestaltet und möglichst gleichzeitig ausgeführt werden.
4. Die Garagen sind mit Flachdach ohne Neigung mit deckender Kiesschüttung oder Bepflanzung auszuführen.
5. Die Traufhöhe der Garagen darf bei ebenem Gelände von OK-Fußboden gemessen 2,50 m nicht überschreiten.
6. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
7. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.

§ 8

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt und die nutzungsberechtigten Grundstücke nach Flurstück Nummern schriftlich angegeben, sowie weitere Nutzungsberechtigte vermerkt.

§ 9

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die privaten Grünflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

§ 10

Die Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.) Die baulichen Anlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen jeweils als gestalterische und funktionelle Einheit zu entwickeln.
- 2.) Geschosshöhen über 2,80 m können ausnahmsweise genehmigt werden.
- 3.) Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan auszuführen. Die Firstrichtung geht aus der zeichnerischen Eintragung im Bebauungsplan hervor. Die zulässige Dachneigung ist durch die schriftliche Eintragung im Füllschema angegeben, soweit im allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude im Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind. Ist bei Um- oder Erweiterungsbau dieser Gebäude die bestehende Dachform und Dachneigung beizubehalten, bei Um- und Anbauten an vorhandenen Nebengebäuden sind diese mit einem Flachdach auszuführen.
- 4.) Soweit Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mehr als 40° aller Teilung ausgeführt werden, darf das Maß von Oberkante letzter Decke und Sparren - Unterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 0,70 m betragen. Für Satteldächer unter 40° Dachneigung ist dieses Maß auf 0,30 m beschränkt.
- 5.) Kniestöcke sind nur dort zulässig, wo ein Sparrenüberstand von mindestens 0,60 m ausgeführt wird und dieser Sparrenüberstand durch eine waagerechte Verschalung verbrettert wird.
- 6.) Für die Dachdeckung der Satteldächer bzw. der Walmdächer des Baugebietes sind Ziegel oder Industrieziegel zu verwenden, bei gebrannten Ziegeln sind in der Regel dunkelbraune oder dunkelrot engobiierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
- 7.) Ausnahmsweise kann grau – schwarzer Asbestzementschiefer zugelassen werden, falls eine Abstimmung bezüglich der Dachdeckung der Nachbarsgebäude erreicht wird.
- 8.) Dachaufbauten in Form von SchlepPGAUPEN und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 45° aller Teilung und mehr zulässig. Sie dürfen die geschlossene Wirkung der Dachflächen nicht beeinträchtigen. Die Vorderfront der Gaupen muß hinter der Flucht des Gesamtbaukörpers zurückliegen. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegellagen durchlaufen, die Gesamtlänge der

Dachaufbauten darf bei Satteldächern nicht mehr als 1/3, bei Walmdächern auf der Längsseite nicht mehr als 1/4, auf der abgewalmten Seite nicht mehr als 1/6 der jeweiligen Seitenlänge eines Gebäudes betragen.

Die Höhe der Vorderfront der Dachaufbauten (Dachgaupen), darf nicht mehr als 0,90 m – im ganzen gemessen – betragen. Die Vorderfront der Dachgaupen soll nur Fenster, keine Wandflächen zeigen, die Seitenwände der Dachgaupen und die Aufbauten sind in ihrem Farbton den Ziegeln oder der Holzfarbe anzupassen.

- 9.) Bei Einbau von selbständigen Wohnungen in Gebäuden mit Satteldächern, mit mehr als 40° Dachneigung, können Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge bestimmt und das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes ist von Oberkante letzter Decke, Außenkante Sparren gemessen, bis Oberkante Dacheinschnitt auf 2,40 m beschränkt.
- 10.) SchlepPGAupen und Dacheinschnitte dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden, Dachflächenfenster dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen.
- 11.) Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen, der Verputz ist spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Schlemme usw.).
- 12.) Oberflächenstruktur und Farbgebung müssen im Einvernehmen zwischen Bauherrn und Baurechtsamt vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festgelegt werden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen.
- 13.) Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehanlagen ist nicht zulässig, soweit ein Anschluß an eine Rundfunk- bzw. Fernsehantenne erforderlich ist, ist dieser an die Gemeinschaftsantennenanlage für das Gesamte oder Teile des Baugebietes vorzunehmen.
- 14.) Im Planungsgebiet ist die Verbrennung von flüssigen und festen Brennstoffen und die Beheizung mit demselben nicht zugelassen.

§ 11

Gestaltung der Außenanlagen

1. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
2. Im Zuge des Straßen- und Wegebaus sind Böschungen bis 1 : 3 auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
3. Böschungen und Vorgartenmauern sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton – steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m gegenüber den natürlichen Geländeoberflächen sind nur ausnahmsweise zulässig.
5. Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zugelassen. Sofern Sichtschutzwände ausgeführt werden sollen, sind diese gegebenenfalls in verputztem oder geschlemmten Mauerwerk o. ä. auszuführen. Ausnahmsweise können Sichtschutzwände aus Holz bzw. Holzteilen in Pergolaform zugelassen werden. Die Höhe der Sichtschutzwände ist maximal 2,00 m über Gelände zulässig. Sichtschutzwände können bis zu 6,00 m vor den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen vorstehen, soweit nicht andere Vorschriften dem entgegenstehen. Als Material für leichte Ausfachungen, Pergolen usw. ist Holz zu verwenden.

§ 12

Einfriedigung

1. Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum und zu den Nachbargrundstücken sind in Form von Drahtgeflecht zulässig, die Einfriedigungshöhe von 0,80 m von Oberkante – Gelände gemessen darf nicht überschritten werden. Die Einfriedigung ist in jedem Falle mit Sträucher und Stauden abzupflanzen.
2. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

§ 13

Müllboxen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Müllboxen in Verbindung mit Garagen oder mit Einfriedigungsmauern 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.

§ 14

Bestehendes Wohngebäude

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

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

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

Villingen-Schwenningen, den 25. November 1976

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Müller
Bürgermeister

Textliche Änderungen siehe V-L I 8 / 2021