

## **Bebauungsvorschriften**

zur Bebauungsplanänderung der förmlich festgestellten  
Bebauungspläne „Altstadtsteig - Kopsbühl“ und „Altstadtsteig - Blutrain“  
Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Villingen

### **Textliche Festsetzungen**

**In Ergänzung der Planzeichenverordnung wird folgendes festgesetzt:**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977

##### **1.1 Nutzungsbeschränkungen:**

###### **1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.

###### **1.1.2 Nutzungsbeschränkung (§ 3 Abs. 4 BauNVO)**

Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

##### **1.2 Nutzungsgliederung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**

In Ergänzung der Planzeichenverordnung sind im reinen Wohngebiet (WR) einzelne Gebietsteile für eine bestimmte Bebauung vorgesehen und im Bebauungsplan gekennzeichnet als:

IE = individuelle Einzelhausbebauung

WI = Winkelhausbebauung

##### **1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 8,00 qm Grundfläche, Einfriedigungen und Böschungsmauern.

#### **1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO)**

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 erlaubt.

#### **1.5 Bauweise**

Für Teile des Planungsgebiets ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise als besondere Bauweise (b) festgesetzt, in der Gebäude errichtet werden können, die einen Grenzabstand von weniger als 3,00 m einhalten dürfen.

### **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)**

#### **2.1. Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe ist für die Traufhöhe (OK Traufe) der einzelnen Gebäude, bezogen auf Normalnull, im Bebauungsplan festgesetzt. Sie darf nicht überschritten werden und ist in den Gebäuden eingetragen.

#### **2.2. Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachgaupen**

In Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung können für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnitts darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen. Die Dachflächenfenster dürfen einzeln eine Breite von 0,90 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

#### **2.3. Garagen**

Garagen sind mit Flachdach auszuführen. 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 einschließlich des notwendigen Brüstungsschutzes 3,50 m nicht überschreiten. Bei Garagen, die keine begehbaren Dachflächen erhalten und die trotzdem in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut werden, sind diese in ihrer Höhe auf 2,50 m im Bereich des Garagentores gemessen, beschränkt.

Soweit die Garagendächer nicht mit Humus abgedeckt und bepflanzt werden, sind diese mit einer Kiesschüttung zu versehen oder mit stark bekiester Dachpappe auszuführen.

Die Außenwände der Garagen dürfen nicht aus Metall oder metallähnlichen Material erstellt werden.

#### **2.4. Sichtschutzwände**

sind in Form von Pergolen oder in verputztem bzw. geschlammtem Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme darf ihre Länge die Baugrenze maximal 2,00 m überschreiten.

#### **2.5. Böschungsmauern**

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

#### **2.6. Einfriedigungen und Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum**

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum, zu öffentlichen Gehweg- und Grünflächen sind in Form von Bruchstein- oder Kunststeinsockel in einer Höhe bis zu 0,40 m, vom vorhandenen bzw. aufgefülltem Gelände gemessen, zulässig, die lediglich mit Busch- und Staudengruppen abgepflanzt werden dürfen.

Die Einfriedigungen der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten und die erforderlichen Treppenwangen sind als massive Mauern zu erstellen. Die Mauern bzw. Treppenwangen dürfen eine Höhe von 1,00 m über vorhandenem, angefülltem Gelände oder Treppenlauf nicht übersteigen.

Alle Grundstücke sind schon vor der endgültigen Herstellung der Gehwege zum öffentlichen Verkehrsraum mit Randbefestigungen zu versehen.

#### **2.7. Das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen**

Im Planungsgebiet ist die Verbrennung von flüssigen und festen Brennstoffen und die Beheizung mit diesen nicht zugelassen.

#### **2.8. Errichtung von Rundfunk- und Fernseh – Außenantennen**

Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen ist nicht zulässig. Soweit ein Anschluß an eine Rundfunk- bzw. Fernsehantenne erforderlich ist, ist dieser an der Gemeinschaftsantennenanlage für das gesamte Baugebiet vorzunehmen. Der

Standort der Gemeinschaftsantennenanlage ist auf dem höchstgelegenen Bauwerk des Baugebietes „Altstadtsteig / Kopsbühl“.

Auf § 13 Ziffer 7 f der Bebauungsvorschriften des förmlich festgestellten Bebauungsplans „Altstadtsteig / Kopsbühl“ wird verwiesen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Unbebaute Flächen**

Innerhalb bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

#### **3.2 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern oder der Stadt dürfen mit Einfriedigungen nur in Abstimmung mit den Vorgenannten überbaut und mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

#### **3.3 Stellung von Müllboxen oder Behältern 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.

Müllboxen sind an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) Abfallbehälter zulässig sind.

Haben Mülltonnen außerhalb des Gebäudes einen festen Standort, so muß dieser mindestens an 3 Seiten mit Sträuchern dicht bepflanzt werden.

Villingen-Schwenningen, den 20. Januar 1982

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Kühn  
Bürgermeister