

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Kirchberg“ der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Obereschach, Gewanne Hinterhöfen, Aufhöfen.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) (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. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Als Bauflächen sind:

Reines Wohngebiet	-WR gem. § 3 BauNVO,
allgemeines Wohngebiet	-WA gem. § 4 BauNVO,
Dorfgebiet	-MD gem. § 5 BauNVO

festgesetzt.
2. Das Dorfgebiet ist gem. § 5 (3) gegliedert. In ihm sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sowie Tankstellen nicht zulässig.
3. In den Baugebietsflächen die als reines Wohngebiet (WR) in eingeschossiger Bauweise mit 25° Dachneigung a.T. ausgewiesen sind, ist gem. § 3 (4) BauNVO festgesetzt, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
4. In den Baugebietsflächen, die gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind, ist gem. § 4 (5) BauNVO festgesetzt, dass nur im Erdgeschoss die gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Betriebsarten untergebracht werden dürfen.

5. Als Ausnahme sind:

im reinen Wohngebiet (WR)
gem. § 3 (3) BauNVO

nur kleine Betriebe des
Beherbergungsgewerbes,

im allgemeinen Wohngebiet (WA)
gem. § 4 (3) BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke zugelassen

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils im Bebauungsplan im einem Füllschema näher bestimmt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist 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 Geschosshöhe gilt jeweils die Bergseite des Gebäudes.

§ 3

Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

§ 4

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und 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 Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

§ 5

Die Höhenlage baulicher Anlagen

1. Die OK Erdgeschoss-Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und darf über Oberkante angefülltem Gelände bergseits 0,50 m nicht überschreiten.
2. Die Höhenlagen zusammenhängender Gebäude sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen.

§ 6

Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

§ 7

Die Fläche für die Versorgung und Entsorgung, sowie die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

1. Die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen geht aus der Eintragung des Bebauungsplanes hervor.
2. Für die Umformer-, Pump-, Reglerstationen und für Wasserbehälter sind im Bebauungsplan nur die Standorte festgelegt; ihre genaue Lage, Größe und Art der Einbindung wird jeweils im Zusammenhang mit der Planung der einzelnen Baugruppen durch das Baurechtsamt festgelegt.

§ 8

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 Arbeitsnummern schriftlich angegeben. Weiterhin Nutzungsberechtigt ist die Stadt Villingen-Schwenningen und bezüglich des Geh- und Leitungsrechtes alle öffentlichen Dienstleistungsbetriebe.

§ 9

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
2. Für alle Baugrundstücke, die mit dem nördlichen und westlichen Planungsgebiet abgrenzen, ist ein Pflanzgebot erlassen. Auf diesen Grundstücken sind im nördlichen bzw. westlichen Grundstücksbereich mindestens 2-3 hochstämmige Bäume anzupflanzen und weitere Buschgruppen vorzusehen.
3. Ein Grün- und Anpflanzungsplan für diese Grundstücke ist mit dem Baugesuch einzureichen.
4. Die im Bebauungsplan angegebenen Sichtflächen, die gemäß Planzeichen 3.4 der Anlage zur Planzeichen VO ausgewiesen sind, sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der übergeordneten Straße freizuhalten.

§ 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. Zusammengehörende Hausgruppen sollen möglichst gleichzeitig ausgeführt und als Einheit gestaltet werden.
3. Geschosshöhen über 2,80 m können ausnahmsweise genehmigt werden.
4. Alle Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Firstrichtung und Dachneigung geht aus der zeichnerischen Eintragung im Bebauungsplan oder durch die schriftliche Eintragung im Füllschema hervor.
5. Die Firstrichtung der Satteldächer hat bei den Hauptbaukörpern in Längsrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen und ist im Bebauungsplan eingetragen.

Die Dachform und Dachneigung im Dorfgebiet hat sich der bestehenden Dachform und Dachneigung anzupassen. Jedoch darf die Dachneigung, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, 40° nicht unterschreiten.

6. Soweit Satteldächer mit einer Dachneigung von mehr als 40° alter Teilung im Dorfgebiet ausgeführt werden, darf das Maß von Oberkante letzter Decke und Sparrenunterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 70 cm betragen.
7. Soweit Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° alter Teilung ausgeführt werden, darf das Maß von OK letzter Decke und Sparren Unterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 35 cm betragen.
8. Kniestöcke sind nur dort zulässig, wo ein Sparrenüberstand von mindestens 0,60 m ausgeführt wird.
9. Bei Dachneigungen unter 30° ist ein Kniestock unzulässig.
10. Die Dachneigung der Einzelhäuser innerhalb einer Gebäudegruppe muß stets die gleiche sein.
11. Soweit im Dorfgebiet Wohngebäude und Nebengebäude im Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude die bestehende Dachneigung beizubehalten. Bei Um- und Anbauten vorhandener Wohngebäude im reinen und allgemeinen Wohngebiet ist die bestehende Dachform und Dachneigung beizubehalten. Bei Um- und Anbauten an vorhandenen Nebengebäuden sind diese mit einem Flachdach auszuführen.
12. Soweit im Planungsbereich bei Um- oder Anbauten aller Gebäude eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, ist die Gestaltung des Dachgesimses und die Dachneigung einheitlich auszuführen.
13. Für die Dachdeckung der Satteldächer des Baugebietes sind Ziegel oder Industrieziegel zu verwenden. Bei gebrannten Ziegeln sind in der Regel dunkelbraune oder dunkelrot engobierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
14. Ausnahmsweise kann grauschwarzer Asbestzementschiefer zugelassen werden, falls eine Abstimmung bezüglich der Dachdeckung der Nachbargebäude erreicht wird.
15. Dachaufbauten in Form von Schleppgaupen und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 45° alter Teilung und mehr zulässig. Sie dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche 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 ein Drittel, bei Walmdächern auf der Längsseite nicht mehr als ein Viertel, auf der abgewalmten Seite nicht mehr als ein Sechstel 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.
16. Im allgemeinen Wohngebiet und reinen Wohngebiet sind bei Einbau von selbständigen Wohnungen in Gebäuden mit Satteldächern mit mehr als 30° a.T. Dachneigung für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine Dachgaupen

sondern nur Dacheinschnitte zulässig. 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.

17. Schlepplagen und Dacheinschnitte dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden. Dachflächenfenster dürfen die geschlossene Wirkung der Dachflächen nicht beeinträchtigen.
18. Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Schlämme, usw.).
19. 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.
20. Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehantennen ist im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet einschließlich der Grundstücke Arb. Nr. 56 und 64 im Dorfgebiet 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.

§ 11

Gestaltung der Außenanlagen

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

4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen zusammengehörender Baugruppen sind einheitlich zu gestalten. Im „reinen und allgemeinen Wohngebiet „ sind zum öffentlichen Straßenraum hin Einfriedigungen nur in Form eines Rasenkantensteines, sowie in Form von Sträuchern und Stauden, zulässig. Im Bereich des Dorfgebietes ist die Form der Einfriedigung den bestehenden Einfriedigungen anzupassen.
- 4.1.2 Die Einfriedigung der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind nur mit einer Grünpflanzung von Sträuchern und Stauden zugelassen. Ausnahmsweise ist Draht oder Drahtgeflecht zulässig, die von diesen Pflanzungen überdeckt werden. Die Einfriedigungshöhe des Drahtzaunes darf 0,75 m nicht überschreiten.

- 4.1.3 Betonmauern oder andere Wände, die als Sichtschutzmauern ausgeführt werden, sind in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe bis zu 2,00 m jeweils von der Baugrenze aus gemessen, zulässig. Diese sind ggf. auch in verputztem oder geschlammten Mauerwerk ausführbar. Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zugelassen.
- 4.2 Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
5. Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15,00 m nicht überschreiten.

Müllboxen sind in jedem Fall in Verbindung mit baulichen Anlagen – Garagen, Mauern usw. – vorzusehen. Ihre Türen dürfen nicht in öffentliche Gehwege schlagen.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die nach § 111 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

Villingen-Schwenningen, den 11.09.1974

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Müller
Bürgermeister