

## Bebauungsvorschriften:

Zum Bebauungsplan für das Gebiet Mittenbühl-Dobelwiesen (Oberer- und Unterer Sonnenbühl) der Großen Kreisstadt Villingen - Schwenningen, Stadtbezirk Pfaffenweiler, Gewanne Mittenbühl - Dobelwiesen

### a) Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 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. 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.) Als Baufläche ist festgesetzt:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.) In der Baugebietsfläche, zwischen der Straße Oberer Sonnenbühl und der alten L 181 (Hauptstraße), die gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, ist gemäß § 4 (4) BauNVO festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.
- 3.) Als Ausnahme sind zugelassen:  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke.

#### § 2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils im Bebauungsplan in einem Füllschema näher bestimmt.

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

### § 3 Bauweise

Als Bauweise ist die offene und besondere Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser entsprechend der für die einzelnen Grundstücke im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen zulässig. Als besondere Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für die Flurstücke Nr. 1600 und 1601 Kettenhausbebauung vorgeschrieben.

### § 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und 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 als Ausnahme zulässig.  
  
Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

### § 5 Höhenlage baulicher Anlagen

- 1.) Die Oberkante-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.
- 3.) Die Oberkante-Erdgeschoß-Fußboden wird in der Örtlichkeit nach Vorlage von Geländeschnitten durch das Planungsamt bestimmt.

### § 6 Stellplätze und Garagen

- 1.) Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt und nur an der im Bebauungsplan angegebenen Stelle zulässig.

- 2.) Soweit im Bebauungsplan das Maß des Stauraumes nicht eingetragen ist, darf dieser zwischen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und Garagenvorderkante an der engsten Stelle gemessen, 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 Kies-schüttung oder Bepflanzung auszuführen.
- 5.) Die Traufhöhe der Garage darf bei ebenem Gelände von Oberkante-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 vorgesehen 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.
- 6.) Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.  
Fertigaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.
- 7.) Als Ausnahme kann der Einbau von Garagen im Erd- oder Untergeschoß der einzelnen Gebäude zugelassen werden.

#### § 7 Flächen für die Versorgung und Entsorgung, sowie Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

- 1.) Die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen geht aus der Eintragung des Bebauungsplanes hervor.
- 2.) Für die Umformerstation und die Omnibuswartehalle sind im Bebauungsplan nur die Standorte festgelegt.  
Ihre genaue Lage, Größe, Art der Einbindung werden jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Baurechtsamt geregelt.

#### § 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 eingezeichnet.

### § 9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- 1.) Die Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 2.) Die im Bebauungsplan angegebenen Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahn-Oberkante der übergeordneten Straße aus, freizuhalten.

### § 10 Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen. Zusammengehörende Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt und als Einheit gestaltet werden.
- 2.) Die Traufhöhe der Gebäude darf gemessen von umgebenden Erdreich bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 3,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 5,50 m überschreiten.
- 3.) Die Dachform der einzelnen Gebäude ist durch die jeweilige Eintragung im Füllschema bestimmt. Die Firstrichtung und Dachneigung geht aus der zeichnerischen Eintragung im Bebauungsplan oder durch die schriftliche Eintragung im Füllschema hervor.
- 4.) Die Firstrichtung der Satteldächer der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan eingetragen.
- 5.) Soweit Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25<sup>0</sup> oder weniger ausgeführt werden, darf das Maß von Oberkante letzter Decke und Sparrenunterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 35 cm betragen. Dies ist jedoch nur dort zulässig, wo ein Sparrenüberstand von mindestens 0,60 m ausgeführt wird.
- 6.) Soweit im Bebauungsplan Flachdächer vorgeschrieben sind, sind diese als absolute Flachdächer mit deckender Kiesschüttung auszuführen. Bei Hausgruppen sind die Gesimse einheitlich in Form und Material zu gestalten.
- 7.) Für die Dachdeckung der Sattel- oder Walmdächer des Baugebietes sind Ziegel oder Industriedachsteine zu verwenden. Bei gebrannten Ziegeln sind in der Regel dunkelbraune oder dunkelrot engoblierte Ziegel, bei Industriedachsteinen dunkelbraune oder dunkelrote Dachsteine mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
- 8.) Ausnahmsweise können grauschwarzer oder brauner Asbest-Zementschiefer und schwarze Industriedachsteine zugelassen werden, falls eine Abstimmung bezüglich der Dachdeckung der Nachbargebäude erreicht wird.

- 9.) Selbständige Wohnungen dürfen im Dachraum bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als  $25^{\circ}$  nicht eingebaut werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens und der Nebenräume muß durch liegende Dachfenster erfolgen. Ausnahmsweise sind Dacheinschnitte zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf  $1/4$  der Gebäudelänge beschränkt, und das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes ist von Oberkante letzter Decke-Außenkante-Sparren gemessen bis Oberkante-Dacheinschnitt auf 2,30 m beschränkt.
- 10.) Dachflächenfenster dürfen die geschlossene Wirkung der Dachflächen nicht beeinträchtigen.
- 11.) Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putzschlämme 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.) Ein Gebäude darf nicht mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne aufweisen. Zusammenhängende Hausgruppen gelten als ein Gebäude. Diese ist als Gemeinschaftsantennenanlage auszuführen.
- 14.) Für die Flurstücke Nr. 1595 - 1600 ist an der im Bebauungsplan angegebenen Stelle eine Verbindungsmauer in einer Höhe von mindestens 2,00 m zwischen den einzelnen Baukörpern bzw. Grundstücksgrenzen zu errichten. In die Verbindungsmauer können Türöffnungen eingebaut werden.

#### § 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.) Böschungs- und Vorgartenmauern sind entsprechend § 11.4.1. dieser Bebauungsvorschriften in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.
- 4.) Einfriedigungen
  - 4.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

    - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein- oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -

- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterbepflanzung -
- quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren mit Heckenhinterbepflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

- 4.2. Die Einfriedigung der nicht im öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten gelten die Bestimmungen nach 4.1. Ausnahmsweise ist Draht- oder Drahtgeflecht zulässig, ~~die~~ von diesen Pflanzungen überdeckt wird.
- 4.3. 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 ausgewiesenen Baugrenze aus gemessen zulässig. Diese sind gegebenenfalls auch in verputztem oder geschlemmtem Mauerwerk ausführbar. Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zugelassen.
- 4.4. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
5. Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils städt. gültigen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen, deren Entfernung zur Straße hin darf 15 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.

Kabelverteilerkästen der Energieversorgungsträger bzw. der Bundespost sind ebenfalls in jedem Falle in Verbindung mit baulichen Anlagen, Garagen, Mauern usw. vorzusehen.

#### § 12 Ordnungswidrigkeiten

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



Villingen-Schwenningen, den 31. März 1976 .....

Der Oberbürgermeister

I. V.

(Müller)

Bürgermeister

Genehmigung erfolgt unter Auflagen  
siehe Erlaß Nr. 13/24/0225/18 vom 27. Aug. 1976

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
(BGBl. I S. 341)

**Regierungspräsidium Freiburg**

Freiburg i. Br., den 27. Aug. 1976



Im Auftrag

*Kraus*