

Bebauungsvorschriften

zur Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Liebermannäcker“ der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Rietheim

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9 und Artikel 3 § 1 - Überleitungs- und Schlußvorschriften - des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 - 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 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. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 4 (4) BauNVO)
Für die Grundstücke Arb. Nr. 1 - 10 und 15 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 - 1.1.2 Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO)
keine
 - 1.1.3 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG und § 12 BauNVO)
 - 1.1.3.1 Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
 - 1.1.3.2 Ausnahmsweise können weitere Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn diese ohne Abstand von bestehenden oder geplanten Garagen errichtet werden.
 - 1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Versorgungsanlagen können als Ausnahme zugelassen werden.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 - 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)
 - 1.2.1.1 Für die im Bebauungsplan angegebene Geschößzahl gilt jeweils die Bergseite des Gebäudes.
 - 1.2.1.2 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.

- 1.3 Höhenlage baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)
Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf bergseits die Oberkante des angefüllten Geländes 0,30 m nicht überschreiten.
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 2 BBauG und § 111 LBO)
- 2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Bei den bei Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gebäuden kann von der festgesetzten Dachneigung eine Ausnahme zugelassen und die bestehende Dachneigung übernommen werden.
- 2.1.2 Kniestock
Das Maß des im Bebauungsplan angegebenen Kniestocks ist von Oberkante letzter Decke bis zur Unterkante Sparren senkrecht über der Innenkante der Außenwand zu messen.

An zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden kann bei Um- und Ausbauten eine Kniestockhöhe bis zur vorhandenen Kniestockhöhe des Altbestandes zugelassen werden.
- 2.1.3 Für die Dachdeckung der Satteldächer sind dunkelbraune oder dunkelrot engobierte Ziegel oder Industrieziegel gleicher Art mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.

Ausnahmsweise kann grauschwarzer oder graugrüner Asbestzementschiefer zugelassen werden.
- 2.1.4 Dachaufbauten in Form von Dachgaupen sind nicht zulässig.

Bei Einbau von selbständigen Wohnungen in Gebäuden sind bei Satteldächern mit mehr als 30° nur Dacheinschnitte zulässig.

Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,40 m nicht übersteigen.
- 2.1.5 Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig, sie dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen. Die Summe aller Dachflächenfenster darf 1/5 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgaupen sind ausnahmsweise nur bei den beim Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden zulässig, falls auf diesen schon Dachgaupen vorhanden sind. Sie haben die Form und die Maße der bestehenden Gaupen zu übernehmen. Die Summe des Gesamtmaßes aller Dachgaupen darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.1.6 Die Außenseiten aller Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen und mit einem hellen Farbton zu streichen. Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 2.1.7 Garagen sind mit Flachdach und nicht reflektierender Dachdeckung auszuführen.
- 2.1.8 Die Außenwände der Garagen müssen eine glatte oder aufgerauhte Oberfläche und dürfen keine well- oder trapezförmige Oberfläche erhalten. Die Garagen sind mit einem umlaufenden Gesims von 0,15 m herzustellen.
- 2.2 Sichtschutzwände und Böschungsmauern
sind in Form von leichten Stein-, Beton oder Holzausfachungen oder in Form von Pergolen und in Form von verputztem oder geschlammtem Mauerwerk, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m von vorhandenem

bzw. aufgefülltem Gelände zulässig. Ihre Länge darf jeweils die Baugrenze 3,00 m überschreiten.

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

2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen und Standorte für Müllbehälter (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.3.1 Unbebaute Flächen

bebauter Grundstücke sind in ihren Geländebeziehungen aufeinander abzustimmen und ihre Flächen, die nicht als Verkehrsflächen genutzt werden sowie Vorgartenflächen sind als Ziergärten gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

2.3.2 Sichtflächen

die im Bebauungsplan gemäß 13.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung ausgewiesen sind, sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe der Fahrbahnoberkante der vorbeiführenden Straßen freizuhalten.

2.3.3 Einfriedigungen

zum öffentlichen Straßenraum hin und der nicht zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind in Form von Sockeln bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder aus behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) mit Heckenhinterbepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m - als Ausnahme sind Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m - zulässig. Die Holzzäune sind mit Stauden und Sträuchern abzapflanzen.

2.3.4 Müllboxen und Behälter für Mülltonnen

sind in jedem Falle in Verbindung mit baulichen Anlagen vorzusehen.

3. Hinweise

3.1 Geländebeziehungen (§ 13 (3) LBO)

Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

3.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoß-Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Villingen-Schwenningen. Sie wird vor Baugenehmigung verbindlich angegeben. Im übrigen gilt 1.3 dieser Bauvorschriften.

3.3 Bepflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen dürfen durch Einfriedigungen nicht überbaut und nur durch niedrige Pflanzen bepflanzt werden.

3.4 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.

Die Stellung von Mülltonnen oder Behälter für Mülltonnen richtet sich nach den Bestimmungen der vorgenannten Satzung und nach 2.3.5 dieser Bauvorschriften. Die Türen der Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg oder in den öffentlichen Straßenraum schlagen.

Villingen-Schwenningen, den 11.08.1977

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Müller
Bürgermeister