

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Hohlehren"

im Stadtbezirk Schwenningen

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 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 Baufläche ist

Allgemeines Wohngebiet – WA gem. § 4 BauNVO

festgesetzt.
2. Für die Grundstücke Arb. Nr. 1 – 3, 5 – 9, 11 – 15, 17 – 21, 23 – 28, 30 – 36, 38 – 44, 45 – 48, die im Bebauungsplan durch das Planzeichen – WA – gekennzeichneten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets, ist gem. § 4 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

§ 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 je nach Eintragung im Füllschema zwingend oder höchstzulässig 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, soweit im Bebauungsplan nicht anders bestimmt ist, jeweils die Bergseite des Gebäudes.

§ 3 Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Sie ist je nach Eintragung im Füllschema als Einzelhausbebauung, Doppelhausbebauung oder Reihenhausbauung vorgeschrieben.

§ 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 Oberkante Erdgeschoß Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und darf über Oberkante angefülltem Gelände bergseits 0,30 m nicht überschreiten. Sie wird vor Erteilung der Baugenehmigung durch das Baurechtsamt verbindlich angegeben.
2. Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist entsprechend der Höhenlage des Geländes, der Straßen und der Wege aufeinander abzustimmen.

Textteil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet „Hohlehen“, Stadtbezirk Schwenningen

§ 6 Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die Garagen sind mit Flachdach und deckender Kiesschüttung auszuführen.
3. Die Traufhöhe der Garagen 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 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.
4. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.

§ 7 Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung

Die Flächen für die Ver- und Entsorgung gehen aus der Eintragung im Bebauungsplan hervor.

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt. Die Nutzungsberechtigten Grundstücke nach Arbeitsnummern, sowie die weiteren Nutzungsberechtigten schriftlich angeben. Weiterhin nutzungsberechtigt ist die Stadt Villingen-Schwenningen, die Stadtwerke Villingen-Schwenningen und die Energieversorgung Schwaben.

§ 9 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
2. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte für die Stadtwerke Villingen-Schwenningen und für die Energieversorgung Schwaben dürfen durch Einfriedigungen nicht überbaut und nur durch niedrige Pflanzen bepflanzt werden.

§ 10

Die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Die Dächer sind als Satteldächer bzw. asymmetrische Satteldächer auszuführen. Die Ausführungsart ist im Füllschema näher bestimmt. Die Firstrichtung und Dachneigung geht aus der zeichnerischen Eintragung im Bebauungsplan und durch die schriftliche Eintragung im Füllschema hervor. Die Dachform der einzelnen Baukörper und Baugruppen ist einheitlich auszuführen. Soweit asymmetrische Satteldächer vorgeschrieben sind, kann als Ausnahme ein einhäufiges Satteldach zugelassen werden, wenn diese Dachform für eine Hausgruppe einheitlich erstellt wird und die Summe der Traufwinkel 90° beträgt. Der Firstwinkel darf nicht mehr als 90° und nicht weniger als 75° betragen.
2. Soweit im Allgemeinen Wohngebiet Um- oder Anbauten an zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden vorgesehen werden sollen, kann von den festgesetzten Dachneigungen eine Ausnahme zugelassen und die bestehende Dachneigung übernommen werden.
3. Das Maß von Oberkante letzter Decke und Sparren Unterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen (Kniestock) darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet kann als Ausnahme bei Um- und Anbauten an vorhandenen Gebäuden eine Kniestockhöhe bis zur vorhandenen Kniestockhöhe des Altbestandes zugelassen werden.

4. Die Dachneigung zusammengehöriger Gebäude muß stets die gleiche sein.
5. Soweit im Planungsgebiet bei Neu-, Um- oder Anbauten eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, ist die Gestaltung des Dachgesimses und die Dachneigung einheitlich auszuführen.
6. Für die Dachdeckung der asymmetrischen Dächer des Baugebiets ist grauschwarzer Asbestzementschiefer zu verwenden. Für die Dachdeckung der Satteldächer 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.
7. Für die Dachdeckung der Satteldächer kann ausnahmsweise grauschwarzer Asbestzementschiefer zugelassen werden, falls eine Abstimmung bezüglich der Dachdeckung der Nachbargebäude und der gesamten Gebäudegruppe erreicht wird.
8. Dachaufbauten in Form von Schleppgaupen und Dachhäuschen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Dacheinschnitte und –fenster zugelassen werden, wenn sie die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen und in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Trauflänge aufweisen. Die Dacheinschnitte dürfen nicht in das obere Drittel des Satteldaches einschneiden.

9. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sollen verputzt werden. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen. Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen. Für den Außenanstrich des verputzten Mauerwerks ist eine helle Farbe zu verwenden.
10. Sichtschutzwände sind in einer Höhe bis zu 2,00 m von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände und einer Tiefe bis zu 3,00 m jeweils von der Baugrenze aus gemessen, zulässig. Ihre Ausführungsart kann entweder in leichten Stein-, Beton- oder Holzausfachungen, in Form von Pergolen aus Holz oder in Form von verputztem oder geschlammtem Mauerwerk, Sichtbeton oder behandeltem Beton hergestellt werden. Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zulässig.

§ 11

Gestaltung der Außenanlagen

1. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
2. Böschungs- und Vorgartenmauern sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandelter Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.
3. Einfriedigungen
 - 3.1 Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum, zu öffentlichen Gehweg- und Grünflächen sind in Form von Bruchstein- oder Kunststeinsockeln in einer Höhe bis 0,40 m, von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände gemessen, zulässig, die lediglich mit Busch- und Staudengruppen angepflanzt werden dürfen. Ausnahmsweise können Einfriedigungen in Form von einfachen Holzzäunen (Lattenzäunen) mit Heckenhinterbepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m, oder quadratischem Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterbepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen werden, wenn diese Einfriedigungsform für eine ganze Hausgruppe erstellt wird.
 - 3.2 Die Einfriedigung der nicht zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten ist wie unter 4.1 zu errichten.
 - 3.3 Die erforderlichen Treppenwangen bei Außentreppen 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.
 - 3.4 Stacheldraht als Einfriedigung darf nicht verwendet werden.
4. 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. Soweit im Bebauungsplan Standorte für Müllbehälter angegeben sind, sind diese zwingend
Textteil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet „Hohlelehren“, Stadtbezirk Schwenningen

vorgeschrieben.

Müllboxen sind in jedem Fall in Verbindung mit baulichen Anlagen – Garagen, Mauern u. s. w. – vorzusehen. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg schlagen.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

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

Villingen-Schwenningen, den 13.08.1976

gez. Müller
Bürgermeister