

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

## **zum Bebauungsplan**

### **"Im Vorderen Stankert – Teil I"**

#### **im Stadtbezirk Tannheim**

##### **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

Allgemeines Wohngebiet – WA gemäß § 4 BauNVO

Dorfgebiet – MD gemäß § 5 BauNVO

festgesetzt.

- 2) Das Dorfgebiet ist gemäß § 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) in 1-geschossiger Bauweise ausgewiesen sind, ist gemäß § 4 (4) BauNVO festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.
- 4) Als Ausnahme sind im Allgemeinen Wohngebiet (Wo) im Bereich der ausgewiesenen 2-geschossigen Bauweise gemäß § 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 in einem Füllschema näher bestimmt.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.
- 3) 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.
- 4) Für die im Bebauungsplan angegebene Geschößzahl gilt jeweils die Bergseite des Gebäudes.

## **§ 3 Bauweise**

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Es ist Einzel-, Doppel- oder Zeilenhaus-Bebauung zulässig. Maßgebend ist hierfür die jeweilige Eintragung im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung zur Baunutzungsverordnung.

## **§ 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 kann auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn ihre Baukörper in einem baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen und in massiver Bauweise hergestellt werden.

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.

Die Höhenlage wird in der Örtlichkeit durch das Baurechtsamt bestimmt.

- 2) Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist 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 zwingend 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 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 Gargentores gemessen, beschränkt.

- 5) Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
- 6) Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bestimmungen entsprechen.

#### **§ 7 Die Flächen 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- und Reglerstationen 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 im östlichen Planungsgebiet liegen (östl. Planstr. A), ist ein Pflanzgebot erlassen. Auf diesen Grundstücken sind im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich mindestens 2-3 hochstämmige Bäume anzupflanzen und weitere Buschgruppen vorzusehen.
- 3) Ein Grün- und Anpflanzungsplan ist für diese Grundstücke mit dem Baugesuch einzureichen.

## § 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 2,75 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 des Hauptgebäudes 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 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 und ist nur dort zulässig, wo ein Sparrenüberstand von mindestens 0,60 m ausgeführt wird.
- 7) Soweit in den übrigen Baugebieten Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° alter Teilung oder mehr ausgeführt werden, darf das Maß von OK letzter Decke und Sparrenunterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 50 cm betragen.
- 8) Bei Dachneigungen unter 30° ist ein Kniestock unzulässig.
- 9) Die Dachneigung der Einzelhäuser innerhalb einer Gebäudegruppe muß stets die gleiche sein.
- 10) Soweit im Dorfgebiet Wohngebäude und Nebengebäude im Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind und diese bisher mit einem Satteldach ausgeführt waren, ist die Dachform und die bestehende Dachneigung beizubehalten. Bei Um- und Anbauten an vorhandenen Nebengebäuden, die mit einer anderen Dachform als Satteldach ausgeführt sind, sind diese mit einem Flachdach auszuführen.
- 11) 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.
- 12) 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.

- 13) Ausnahmsweise kann grauschwarzer Asbestzementschiefer bei Doppelhäusern zugelassen werden, falls eine Abstimmung bezüglich der Dachdeckung des Nachbargebäudes erreicht wird.
- 14) Dachaufbauten in Form von Schleppgaupen und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 40° oder 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 Ziegelreihen 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 abgewandten 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. Eine Verglasung der Seitenwände der Dachgaupen ist als Ausnahme zugelassen.

- 15) Schleppgaupen und Dacheinschnitte dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden. Dachflächenfenster dürfen die geschlossene Wirkung der Dachflächen nicht beeinträchtigen.
- 16) Bei Einbau von selbständigen Wohnungen in Gebäuden mit Satteldächern mit weniger als 40° a. T. Dachneigungen sind 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 beschränkt und das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen.

Die Höhe des Dacheinschnittes ist von Oberkante letzter Decke gemessen bis Oberkante Dacheinschnitt auf 2,50 m bestimmt.

- 17) Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln. (Putz, Schlämme usw.)
- 18) Oberflächenstruktur und Farbgebung müssen im Eilvernehmen zwischen Bauherrn und Baurechtsamt vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festgelegt werden.

Das Baurechtsamt kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen.

## **§ 11 Gestaltung der Außenanlagen**

- 1) Die Geländeverhältnisse 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 behandelte Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

#### 4) Einfriedigungen

4.1 Einfriedigungen können zum öffentlichen Straßenraum und zu den Nachbargrundstücken in Form von Draht, Drahtgeflecht, Derbstangen oder Jägerzäunen erstellt werden, die eine Einfriedigungshöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigung ist in jedem Fall mit Sträuchern und Stauden abzupflanzen. Ausnahmsweise können Mauern in einer Höhe von 0,50 m mit einer Hinterbepflanzung aus Sträuchern und Stauden zugelassen werden.

4.2 Im Bereich des Dorfgebietes ist die Form der Einfriedigung den bestehenden Einfriedigungen anzupassen.

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 Baugrenze des einzelnen Baukörpers aus gemessen, zulässig.

Diese sind gegebenenfalls auch in verputztem oder geschlammtem Mauerwerk ausführbar.

Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zugelassen.

4.4 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 Falle in Verbindung mit baulichen Anlagen – Garagen, Mauern, usw. – vorzusehen.

Ihre Türen dürfen nicht in öffentliche Gehwege schlagen.

### § 12

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 06.05.1971 (Ges. Bl. S. 209) wird festgesetzt, daß eventuell auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplanes, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu melden sind. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieses Amtes ist zu ermöglichen.

### § 13 Ordnungswidrigkeiten

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

Villingen-Schwenningen, den 11.09.1974

Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez. Müller  
Bürgermeister