

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald für das Gebiet "Warenberg"

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 BBauG vom 23.06.1960 (BGBl I S. 341)
2. §§ 1 bis 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-VO) vom 26.06.1962 (BGBl I S. 429) (BauNVO);
3. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.06.1961 (Ges.Bl. S.208);
4. §§ 3, 111, 112, der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (GesBl. S.151).

B) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

- 1) Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebiets erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot umrandet und mit WA bezeichnet sind.
- 3) Die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen sind die Grundstücke, die im Bebauungsplan karminrot umfahren und durch ein Planzeichen näher bestimmt sind.
- 4) Als Friedhofsfläche sind die Grundstücke ausgewiesen, die zinobergrün umrandet und durch ein Planzeichen näher bestimmt sind.
- 5) Als Flächen für die Forstwirtschaft sind die Grundstücke ausgewiesen, die permanentgrün dunkel umrandet und durch ein Planzeichen näher bestimmt sind.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und entweder durch die Grundflächen- oder Geschosflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Grundflächen- oder Geschosflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß §17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- 1) Es ist eine offene Bauweise für Einzel-, Doppel- und Hausgruppen festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
- 2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO.
Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen jeweils gleichzeitig ausgeführt werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen zusammenhängenden eingeschossigen Winkelhausgruppen müssen jeweils als Einheit gestaltet und durchgeführt werden.
- 3) Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 8

Grenzabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise bzw. der Fensterabstand richtet sich nach §§ 7 ff LBO.
- 2) Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs.1 Ziffer 1 und 2 LBO die in § 9 Ziffer 3 LBO geforderten Abstände einzuhalten, wenn in einem der Gebäudeteile oder Gebäude eine oder mehrere Wohnungen enthalten sind. Die Einhaltung der Gebäudeabstände gilt nicht bei Garagen und überdachten Stellplätzen.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Von OK-Erdgeschoss-Fußboden dürfen die Geschößhöhen von OK zu OK bei

1 Vollgeschoss	3.00 m
2 Vollgeschossen	6.00 m
3 Vollgeschossen	9.00 m

nicht überschreiten.

- 2) Die OK-Erdgeschoß-Fußboden wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalsatzung der Stadt Villingen.

Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

- 3) An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

- 4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch anzuordnen.

- 5) a) Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches ist wie folgt festgelegt:
Bei ein-, zwei und dreigeschossigen Gebäuden ist das Dach als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° alter Teilung auszuführen. Das Maß von OK-letzter Decke und Sparrenunterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf nicht mehr als 35 cm betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden auf dem Grundstück Lgb. Nr. 1992/10 und 1992/11 hat sich die Dachneigung dem Bestand anzupassen.

b) Im Dachgeschoß dürfen sonstige Wohnungen nicht ausgebaut werden. Jedoch sind vom Giebel her belichtete und belüftete Dachräume zulässig.

c) Die Dachneigung der einzelnen Häuser innerhalb einer Gebäudegruppe muß stets die gleiche sein.

d) Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude die bestehende Dachneigung beizubehalten. Bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude sind diese mit einem Flachdach auszuführen.

- 6) Die Firstrichtung der Satteldächer hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.

- 7) Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel dunkelbraun oder dunkelrot engobierte Ziegel, bei Industrieziegel dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
- 8) Bei Mietblöcken sind Rundfunk- und Fernsehantennen, soweit technisch möglich, als Gemeinschaftsanlage auszuführen.
- 9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei vorhandenen Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen UK des oberen Riegels und OK des Brüstungsriegels gemessen nicht mehr als 90 cm betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 10

Garagen

- 1) Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
- 2) Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich.
- 3) Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
- 4) Die Traufhöhe der Garagen darf von OK-Erdreich gemessen das Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Reihengaragen müssen einheitlich gestaltet werden, ihre Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen. Soweit im Bebauungsplan doppelstöckige Garagen vorgesehen sind, gilt die angegebene Gebäudehöhe von 2,50 m gemessen von der bergseitigen Zufahrt.
- 5) Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn Sie der Ziffer 2, 3 und 4 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.

§ 11

Verputz und Anstrich

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Abschlämmen usw.). Das Baurechtssamt kann Farbe- und Putzproben am Bau verlangen.

- 2) Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 3) Bei Mietblöcken und Gebäudegruppen wird die Farbgebung im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherr vor Vergabe der Verputzarbeiten festgelegt.

§ 12

Einfriedigung

- 1) Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden können die Einfriedigungen zum Straßenraum hin mit einer 30 cm hohen Natur- oder Kunststeinmauer ausgeführt werden. Diese Einfriedigungsart kann in Verbindung mit einer lebenden Hecke errichtet werden, und darf eine Gesamthöhe von 70 cm nicht übersteigen.
- 2) Soweit zum öffentlichen Straßenraum hin Böschungsmauern erforderlich werden, wird die Höhe der Böschungsmauer nach Vorlage eines Geländeschnittes vom Baurechtsamt von Fall zu Fall festgelegt.
- 3) Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin für dreigeschossige Gebäude sind nur in Form eines Rasenkantensteins zulässig.
- 4) Eine Einfriedigung zwischen Nachbargrundstücken ist in Form einer lebenden Hecke von 70 cm gestattet. Ein mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht ist in einer Gesamthöhe von 70 cm zugelassen. Die Einfriedigungen der in Gebäudegruppen erfassten Grundstücke müssen eine einheitliche Einfriedigungsform erhalten. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

§ 13

Müllboxen

Für die Wohnblöcke sind Plätze für Abfallbehälter im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

§ 14

Grundstücksgestaltung

Die privaten Grünflächen auf der Eingangsseite der Gebäude sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gewächse zu verwenden. Wäschtrockenplätze, Teppichklopfstangen und

ähnliche Einrichtungen sind am rückwärtigen Teil der Gebäude und möglichst verdeckt vorzusehen.

§ 15

Entwässerung

Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen-Schwenningen in der jeweils gültigen Fassung.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahme und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 des Bundesbaugesetzes bzw. § 94 der Landesbauordnung.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

§ 18

Schlußbestimmung

Ergänzend gelten die Vorschriften der allgemeinen Bauordnungssatzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Villingen sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der Großen Kreisstadt Villingen, in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen, den 01.07.1966

Der Oberbürgermeister

gez. Kern