

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Südstadt" (Teilbereich zwischen Saarland-, Herd-, Linden- und Mozartstraße)

der Großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-VO) vom 26.6.1962 BGBl. I S.429 (BauNVO);
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208);
4. §§ 3, 111, 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die engelschrot umrandet und mit WR bezeichnet sind.
3. Als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die engelschrot umrandet und mit WA bezeichnet sind.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach §§ 3 und 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 durch die Grundflächen- oder Geschoßflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzel- oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO. Doppelhäuser müssen jeweils gleichzeitig ausgeführt 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 richten sich nach §§ 7 ff. LBO.

2. Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO die in § 9 Ziff. 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. Die Höhe der Gebäude von OK-Erdgeschoß-Fußboden bis OK-Decke-Dachgeschoß darf höchstens bei

1 Vollgeschoß	3,00 m,
2 Vollgeschossen	6,00 m

betragen.

2. Die OK-Erdgeschoß-Fußboden wird im Bereich der vorhandenen Bebauung von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage des Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalsatzung der Stadt Villingen. Soweit eine bestehende Bebauung nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes erweitert werden kann, muß die vorhandene Höhe OK-Erdgeschoß-Fußboden des bestehenden Wohnhauses übernommen werden. Durch Geländeänderungen und entsprechende Aufschüttungen muß jedoch erreicht werden, daß die Höhe OK-Erdgeschoß-Fußboden allseits nicht mehr als 80 cm über dem eingeebneten Gelände liegt.
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. Die Ausbildung der Dächer hat in Form von Satteldächern, Walmdächern oder Flachdächern zu erfolgen. Die Festsetzung der Dachform geht aus dem Bebauungsplan hervor. Bei Anbauten an bestehenden Haupt- und Wohngebäuden haben sich diese den bestehenden Gebäuden anzupassen.

Soweit Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° a. T. auszuführen sind, darf das Maß von OK-letzter Decke und Sparrenunterkante – senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen – nicht mehr als 45 cm betragen. Bei Wohngebäuden mit Steildach 45° a. T. und darüber ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Sattel- oder Walmdächer mit dieser Neigung dürfen ausgebaut werden. Die Dachneigung der Einzelhäuser innerhalb einer Gebäudegruppe muß stets die gleiche sein.

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

6. Soweit im Planungsbereich bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, ist die Gestaltung der Dachgesimse und die Dachneigung einheitlich auszuführen.
7. Die Firstrichtung der Sattel- und Walmdächer hat in Linksrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen und ist im Bebauungsplan eingetragen.
8. Dachaufbauten in Form von Schleppgaupen und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 45° a. T. und mehr zulässig. Sie dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen. Die Vorderfront der Gaupen muß hinter der Flucht des Gesamtbaukörpers zurückliegen. Unterhalb der Dachgaupe müssen mindestens 3 Ziegellagen durchlaufen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf bei Satteldächern nicht mehr als 1/3, bei Walmdächern auf der Längsseite nicht mehr als 1/4, auf der abgewalmten Seite nicht mehr als 1/6 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. Schleppgaupen dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden. Dachflächenfenster dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen.

§ 10

Garagen

1. Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten.
2. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
3. Die Traufhöhe der Garagen darf – von OK-Erdreich gemessen – allseits das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
4. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen südlich der vom-Stein-Straße bilden von Ziff. 3 eine Ausnahme, soweit das vorhandene Geländegefälle eine Aufschüttung nicht möglich macht. Jedoch dürfen die Sockelhöhen der Garagen an der Südseite nicht mehr als 1,20 m über angefülltem Gelände betragen.
5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziff. 2 und 3 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.

§ 11

Verputz und Außenanstrich

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Abschlämmen usw.) . Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
2. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 12

Einfriedigung

1. Die Einfriedigung der Grundstücke ist für einzelne öffentliche Straßenzüge, Plätze und Anlagen einheitlich zu gestalten.
2. Die Einfriedigung im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an den Straßen muß sich in Form und Höhe der bestehenden Einfriedigung anpassen. Die Einfriedigungshöhe darf jedoch nicht mehr als 0,90 m über OK-Fußweg betragen.
3. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken ist eine lebende Hecke von 1,00 m gestattet. Ein mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht ist in einer Gesamthöhe von 90 cm zum Schutze der Hinterbepflanzung in einer Weise zulässig, die das Einwachsen nicht verhindert. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

§ 13

Grundstücksgestaltung

1. Die privaten Grünflächen auf der Eingangsseite der Gebäude sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
2. Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auf die Nachbargrundstücke ist dabei Rücksicht zu nehmen. Ins Blickfeld tretende Stützmauern sind aus heimischem Naturstein oder aus bearbeitetem Beton (Waschbeton, gestockerter Beton usw.) auszuführen.
3. Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen u.ä. Einrichtungen sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke und möglichst verdeckt vorzusehen.

§ 14

Entwässerung

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

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 17

Schlußbestimmung

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

Villingen, den 6. September 1968

Der Oberbürgermeister
In Vertretung