

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Südstadt" - Teilbereich Erlenstraße, Rote Gasse, Herdstraße, Weiherstraße - der Großen Kreisstadt Villingen - Schwenningen

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I Nr. 84 S. 1233).
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) i. d. F. vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 351).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 4 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Teppichklopfstangen, Wäschehängen, Müllbehälter nicht zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Geschoßflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Sofern es das Gelände erlaubt, ist hangseits ein anrechenbares Untergeschoß im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Es ist offene Bauweise für Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.

2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen jeweils gleichzeitig ausgeführt werden.

3. Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen in 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-Fußboden/
Dachgeschoß - darf höchstens bei

einem Vollgeschoß	3,00 m,
zwei Vollgeschossen	6,00 m

betragen

2. Die OK-Erdgeschoß/Fußboden wird in der Baugenehmigung nach Vorlage eines Gebäudeschnittes mit Angabe des vorhandenen Geländes, der Straßenhöhe und Kanalhöhe von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich 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. Für die Ausbildung der Dächer sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude die bestehende Dachneigung beizubehalten. Bei Anbau vorhandener Hauptgebäude ist die gleiche Dachneigung zu übernehmen, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist.

Bei Um- und Ausbauten vorhandener Nebengebäude sind diese mit einem Flachdach auszuführen.

Soweit im Planungsbereich bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, sind die Gestaltung des Dachgesimses und die Dachneigung einheitlich auszuführen.

4. Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel dunkelbraune oder dunkelrot engobierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.

Ausnahmsweise kann zur Dachdeckung grauschwarzer Asbest-Schiefer verwendet werden. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen setzt dies die einheitliche Deckung der gesamten Gebäudegruppe voraus.

5. Die Firstrichtung der Satteldächer hat in Längsrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen und ist im Bebauungsplan eingetragen.

6. Dachaufbauten in Form von SchlepPGAUPEN und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 40° 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 Dachgaupen müssen mindestens drei 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 abgewalmtten 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.
7. Das Maß zwischen OK-letzter Decke und UK-Sparren wird von Fall zu Fall im Baubescheid festgelegt. Das Maß darf die vorhandene Kniestockhöhe nicht überschreiten.

§ 10

Garagen

1. Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
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. Garagengruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziffern 2, 3 und 4 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.
3. Bei Doppelhäusern und Gebäudegruppen wird die Farbgebung im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherrn vor Vergabe der Verputzarbeiten festgelegt.

§ 12

Einfriedigung

1. Die Einfriedigung der Grundstücke ist für die einzelnen öffentlichen Straßenzüge, Plätze und Anlagen einheitlich zu gestalten.
2. Die straßenseitige Einfriedigung im Bereich der vorhandenen ein- und zweigeschossigen 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. Einfriedigungen der Grundstücke Lgb.Nr. 1408/1, 1360 und 1359 zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur in Form eines Rasenkantensteines zulässig.
4. 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 0,90 m zum Schutz der Hinterbepflanzung in einer Weise zulässig, die das Einwachsen nicht verhindert.
5. 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 dem Grundstück sind so 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, gestockter Beton) auszuführen.
3. Wäschetrockenplätze, Teppichtklopfstangen u. ä. Einrichtungen sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke und möglichst verdeckt vorzusehen.

§ 14

Entwässerung

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

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 16

Schlußbestimmungen

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

Die Bestimmungen der Villingener Stadtbauordnung werden insoweit außer Kraft gesetzt, wie sie durch die neuen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes ersetzt werden.

Villingen - Schwenningen, den 28. 8. 1974



Der Oberbürgermeister
I. V.

(Müller)
Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 13.11.74



Im Auftrag

Krauß