

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen – Schwenningen für das Gebiet "Südstadt" – Teilbereich Herdstraße, Weiherstraße, Fichtenstraße, Eichenstraße (verlängerter Eschenweg)

A.) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesgesetzes vom 23. 06. 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 zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 06. 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. 06. 1972 (Ges. Bl. S. 351).

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 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot angelegt und mit WR bezeichnet sind.
3. Als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot angelegt und mit WA bezeichnet sind.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen gem. §§ 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind mit Ausnahme Teppichklopfstangen, Wäschehängen nicht zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der 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 Geschoßflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Es ist offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung der gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
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

Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise bzw. der Fensterabstand richten sich nach §§ 7 ff. LBO.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude von OK Erdgeschoß-Fußboden bis OK letzter Decke darf höchstens bei

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

betragen.
2. Die OK Erdgescho-Fußboden wird bei 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.

Für die Dachneigung der geplanten straßenseitig eingeschossigen, gartenseitig zweigeschossigen Bebauung in der Herdstraße ist eine Dachneigung von 50° an der Straßenseite der Gebäude und 30° an der Gartenseite der Gebäude vorgeschrieben.

Als Ausnahme kann von diesen festgesetzten Dachneigungen eine Abweichung bis zu 10% der vorgeschriebenen Dachneigungen zugelassen werden.

Die Satteldächer der geplanten zweigeschossigen Gebäude nördlich des verlängerten Eschenweges sind mit einer Dachneigung von 25° und südlich des verlängerten Eschenweges mit 45° vorgeschrieben. Bei Um- und Ausbauten vorhandener Nebengebäude sind diese mit einem Flachdach auszuführen.

Soweit im Planungsbereich bei Um- und Anbauten vorhandener Nebengebäude eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, ist 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 Ziegeln, bei Industrieziegeln dunkelbraune und dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.

Ausnahmsweise kann zur Dachdeckung grauschwarzer Asbestschiefer 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 Schleppegraupen 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 abgewalmten Seite nicht mehr als 1/6 der jeweiligen Seitenlänge eines Gebäudes betragen. Die Höhe der Vorderfront der Dachaufbauten (Dachgaupen) darf nicht mehr als 0,9 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. Schleppegaupen 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 für die einzelnen Straßenzüge wie folgt festgelegt:

- a) Herdstraße und verlängerter Eschenweg (südliche Bebauung)

Das Maß zwischen OK letzter Decke und UK Sparren – senkrecht über Innenkante der Außenwand gemessen – darf 40 cm nicht übersteigen.

- b) verlängerter Eschenweg (nördliche Bebauung)

Die geplante Bebauung mit einer Dachneigung von 25° darf das Maß zwischen OK letzter Decke und UK Sparren – senkrecht über Innenkante der Außenwand gemessen – von 30 cm nicht überschreiten.

- c)

Im übrigen wird das Maß zwischen OK letzter Decke und UK Sparren bei An- oder Umbau vorhandener Gebäude von Fall zu Fall im Baubescheid festgelegt. Das Maß darf die vorhandene Kniestockhöhe nicht überschreiten.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesene eingeschossige Doppelhausbebauung nördlich des verlängerten Eschenweges sind die Bestimmungen des § 7 a anzuwenden.

§ 10

Garagen

1. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
2. Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Ihre Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
3. Die Traufhöhe der Garagen darf – von OK Erdreich gemessen – allseits das Maß von 2,5 m nicht überschreiten.
4. Garagengruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziff. 2, 3 und 4 entsprechenden und Charakter von massiven Garagen haben.

§ 11

Verputz und Außenstrich

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spät. ein Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Abschlämmen usw.). Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau Verlangen.
2. Bei Haupt- und Nebengebäude 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 einheitliche zu gestalten.
2. Die straßenseitige Einfriedigung im Bereich der vorhandenen ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung muss sich in Form und Höhe der bestehenden Einfriedigung anpassen. Die Einfriedigungshöhe darf jedoch nicht mehr als 0,9 m über OK Fußweg betragen.
3. Die Einfriedigung der geplanten Wohnbebauung des verlängerten Eschenweges zum öffentlichen Straßenraum hin ist mit einem Natur- oder Kunststeinsockel in der Höhe von 0,4 m vorgeschrieben. Der Sockel kann mit einer Hecke hinterher bepflanzt werden, die eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten darf.
4. Als Einfriedigung zwischen den Nachbarsgrundstücken ist eine lebende Hecke von 1 m gestattet. Ein mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht ist in einer Gesamthöhe von 90 cm 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 Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auf die Nachbargrundstücke ist dabei Rücksicht zu nehmen. Ins Blickfeld tretende Stützmauern sind aus heimischem Naturstein oder aus bearbeitendem Beton (Waschbeton, gestockter Beton) 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 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 Bauordnungssatzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der Großen Kreisstadt Villingen/Schwarzwald in der jeweils gültigen Fassung.

Die Bestimmungen der Villingen Stadtbauordnung werden insoweit außer Kraft gesetzt, wie sie durch neue Bestimmungen dieses Bebauungsplanes ersetzt werden.

Villingen-Schwenningen, den 28. 08. 1974

Der Oberbürgermeister
i.V.

(Müller)
Bürgermeister