

Polzeiverordnung der Stadt Villingen
über die Bebauungsvorschriften für das Baugebiet
„Golden Bühl - Krebsgraben“

- I. Ausbaustufe -

Aufgrund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.1949
(Bad. GVBL 1950 S. 29);

§§ 2 und 3 der Reichs-VO über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGL I S. 938);

§§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - i. d.
F. der Bekanntmachung vom 26.07.1935 (GVBL S. 187);

§ 1 der VO über die Regelung der Bebauung vom 15.02.1936 (RGL I S. 104);

§§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (Ges. Bl. Baden-Württemberg S. 249)
i. V. mit § 1 der 3. Durchführungs-VO zum Preisgesetz vom 01.04.1956
(Ges. Bl. S. 86)

wird mit Zustimmung des Gemeinderats folgende

P O L I Z E I V E R O R D N U N G

über Bebauungsvorschriften erlassen:

Geltungsbereich

§ 1

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich aus dem Strassen- und Baufluchtenplan vom 05.07.1956, festgestellt durch den Oberbürgermeister am 22.12.1956. (Unter Berücksichtigung des Abänderungsplans vom 25.02.1960.)

Zweckbestimmung des Planungsgebiets

§ 2

1. In dem Gebiet nördlich der Karlsruher Straße (Abschnitt B - D) dürfen nur Gebäude erstellt werden, die ausdrücklich zum Wohnen bestimmt sind.

Ausgenommen sind Läden auf den dafür vorgesehenen Flächen (vgl. Gestaltungsplan) und kleine Nebengebäude (Garagen). Ausserdem können mit Zustimmung des Gemeinderats kleinere gewerbliche Betriebe zugelassen werden, wenn sie sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren lassen.

Die Erstellung landwirtschaftlicher Betriebe und Kleintierhaltungen ist untersagt.

2. In dem Gebiet südlich der Karlsruher Straße (Abschnitt A - B 1) und südlich des Strassenzuges 1 - 2 - 3 sowie an der Vockenhauserstraße und Goldenbühlstraße sind gewerbliche und Industriebetriebe zugelassen.

Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten.

3. Das von der Karlsruher-, Vockenhauser- und Konstanzer Straße, sowie dem Weg Lgb.Nr. 943 umschlossene Gebiet gilt als Geschäftsgebiet. Es ist für bauliche Anlagen der Wirtschaft, der freien Berufe und der Verwaltung bestimmt. Zulässig sind Geschäfts- und Bürohäuser, bauliche Anlagen für Verwaltungen, soziale und kulturelle Zwecke, freie Berufe, Gaststätten, Fremdenheime, Vergnügungsstätten und Versammlungen. Ausnahmsweise können nichtstörende gewerbliche Betriebe zugelassen werden.

Bauweise

§ 3

1. Im Wohngebiet „Golden Bühl“ (§ 2 Abs. 1) ist nach Massgabe des Gestaltungsplans die offene Bauweise vorgeschrieben.
2. Die Haupt- und Nebengebäude müssen in massiver Bauweise erstellt werden. Holzskellettbauten sind nur zugelassen, wenn sie einen fugenlosen Aussenputz erhalten.
3. Für die zulässige Geschosßzahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Zeichnungen im Gestaltungsplan maßgebend.
4. Der seitliche Abstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze ist wie folgt zu bemessen:

mindestens 3,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden
mindestens 3,60 m bei 2-geschossigen Gebäuden
mindestens 4,50 m bei 3-geschossigen Gebäuden
mindestens 5,00 m bei 4-geschossigen Gebäuden

Hinsichtlich der Abstände der Gebäude voneinander dient der Gestaltungsplan als Anhaltspunkt. Bei der Zeilenbauweise soll der Abstand zwischen den 2-geschossigen Hauptgebäuden mindestens 20 m betragen.

5. Auf den für Industrie- und Gewerbebetrieben vorgesehenen Flächen dürfen Strassen-seits nur größere Gebäude mit mindestens 2 Geschossen und flachem bzw. flachgeneigtem Dach erstellt werden.

Zulässige Überbauung

§ 4

Die für Wohngebäude bestimmten Grundstücke dürfen höchstens bis zu 30 % ihrer Gesamtfläche überbaut werden.

Gestaltung der Wohngebäude

§ 5

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9 m, bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11 m, bei 3-geschossigen Gebäuden mindestens 16 m und bei 4-geschossigen Gebäuden mindestens 20 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als 60 m sein.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden	4,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden	7,50 m
bei 3-geschossigen Gebäuden	10,50 m
bei 4-geschossigen Gebäuden	13,50 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bergseits nicht mehr als 0,80 m betragen.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Form und Neigung des Daches sind im Gestaltungsplan festgelegt.
7. Die Ausführung eines Kniestocks ist bei allen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (20 bis 40°) bis zu einer Höhe von 30 cm und bei den 1-geschossigen Gebäuden mit Steildach (40 bis 58°) bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen OK Rohdecke und dem Schnittpunkt der Sparrenunterseite mit der Innenseite der Außenwand.

8. Der Dachraum dient im Regelfall zur Aufnahme von Abstellflächen und Trockenböden. An den Stirnseiten dürfen durch Giebelfenster belichtete und belüftete Einzelwohnräume eingebaut werden. Der Einbau einer ganzen Wohnung im Dachgeschoss ist nur bei den 1-geschossigen Gebäuden mit Steildach (über 40° a. T.) statthaft.
9. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden mit Steildach zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen. Die Höhe der Stirnseite soll das Rohbaumaß von 90 cm nicht überschreiten, gemessen zwischen Dachfläche und Unterseite Sparren.

Durch die Dachaufbauten darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Unterhalb der Dachaufbauten müssen mindestens 2 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen sind in der Oberflächenbehandlung der Dachdeckung anzupassen.

10. Schornsteine sollen am First oder in dessen Nähe aus dem Dach geführt werden.

Nebengebäude und Garagen

§ 6

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind nach Möglichkeit zu einem Baukörper zusammenzufassen.
3. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
4. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Neigung und Eindeckung des Daches wird im Einzelfall baupolizeilich festgestellt.
5. Auf einem Wohnhausgrundstück darf nur ein Nebengebäude errichtet werden. Die Erstellung von Reihengaragen auf einem Einzelhausgrundstück sowie die Erstellung einer Einzelgarage auf dem Grundstück eines Mehrfamilienhauses ist nicht statthaft.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze.

Verputz und Anstrich der Gebäude

§ 7

1. Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln.
2. Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

Einfriedigungen

§ 8

1. Die Einfriedigung der Grundstücke sind für die einzelnen öffentlichen Straßenzüge, Plätze und Anlagen einheitlich zu gestalten.
2. Bei den Einzelhausgrundstücken ist gestattet:

Sockel bis 30 cm Höhe, entsprechende Pfosten an den Enden und Eingängen aus Natur- oder Kunststein mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune als Lattenzaun oder als Kreuzhag. Gesamthöhe nicht mehr als 1,10 m.

Bei den Grundstücken für Mehrfamilienhäuser soll sich die Einfriedigung auf einen 30 cm hohen Steinsockel mit Heckenhinterpflanzung in einer Gesamthöhe von 80 cm beschränken.

3. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Die Verwendung von Draht und Drahtgeflecht (ohne allseitiges Rahmengerüst) ist jedoch zum Schutz der Hinterpflanzung zulässig, wenn die Gewähr gegeben ist, dass die Einfriedigung einwächst.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

§ 9

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auf die Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen. Ins Blickfeld tretende Stützmauern sind möglichst aus heimischen Natursteinen, keinesfalls aus unbearbeitetem Beton aufzuführen.
2. Die an den öffentlichen Raum grenzenden Grundstücksteile der Wohnhäuser (Vorgärten) sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für ihre Bepflanzung sollen bodenständige Gewächse gewählt werden.

Zugänge, Zufahrten und Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

3. Wäschtrockenplätze, Teppichklopfstangen u. ä. sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke und möglichst verdeckt vorzusehen.
4. Auf den Grundstücken sind Abstellplätze für Kraftwagen - am zweckmäßigsten vor den Garagen - entsprechend den Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze anzulegen.
5. Bei den Mehrfamilienhäusern sollen straßenseitig verdeckte oder geschlossene Unterstellmöglichkeiten für Müllgefäße geschaffen werden.
6. Auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser sind in ausreichender Zahl Kleinkinderspielflächen (mit Sandkasten) anzulegen.
7. Auf jedem Grundstück sind an geeigneter Stelle bodenständige Bäume zu pflanzen.

Entwässerung

§ 10

Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen vom 01.04.1960.

Planvorlage

§ 11

1. Neben den üblichen Unterlagen für Bauanträge kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.
2. Es ist in jedem Fall das Gelände in seiner bisherigen und in seiner geplanten Form einzuzeichnen.
3. Die Lage der Einstellplätze und der Garagen (auch wenn letztere erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden sollen) sowie sämtliche Aussenanlagen (§§ 8 und 9) sind ebenfalls in den Baueingabeplänen anzugeben.
4. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, dass die Umrisslinien der zu erstellenden Gebäude durch Stangen, Latten o. ä. so dargestellt werden, dass es möglich ist zu beurteilen, wie sich das Gebäude in das Gelände und in seine Umgebung einfügen wird.

Nachsicht

§ 12

Die Baupolizeibehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen und mit Zustimmung des Gemeinderats ganz oder teilweise Befreiung von dieser Polizeiverordnung erteilen. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

Schlussbestimmungen

§ 13

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchstabe d, e, g und k LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

Inkrafttreten

§ 14

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Villingen, den

Der Oberbürgermeister