

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Stadteinfahrt Nord“ der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes 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 2. 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 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

§ 1

Die Flächennutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Bauflächen gegliedert.

Art und Begrenzung der einzelnen Flächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind:

Allgemeines Wohngebiet – WA – gem. § 4 BauNVO;
Gewerbegebiet – GE – gem. § 8 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen nach § 8 BauNVO sind zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen der Grundflächen oder Geschößflächenzahlen. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Baukörper und die Grund- und Geschößflächenzahlen sind jeweils durch ein Füllschema im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist zum Teil zwingend, zum Teil als höchst zulässig festgesetzt. Die Angaben gehen aus dem Bebauungsplan hervor.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Geschöß entsprechend § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände, ohne zusätzliche Geländemodulation, zuläßt.
4. Für die im Bebauungsplan angegebene Geschößzahl der Gebäude gilt jeweils die Bergseite der Gebäude.

§ 4

Bauweise

1. Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser, Doppelhäuser, sowie Hausgruppen festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen enthalten 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 im Bebauungsplan maßgebend.

§ 5

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
3. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
4. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Teppichklopfstangen, Wäschehängen, Müllbehältern nicht zulässig. Ver-

sorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

§ 6

Grenz- und Fensterabstände

1. Hierfür gelten §§ 7 und 8 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.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude von OK Erdgeschoß - Fußboden bis OK - Fußboden Dachgeschoß darf im allgemeinen Wohngebiet höchstens bei

einem Vollgeschoß	3,00 m,
zwei Vollgeschossen	6,00 m,
drei Vollgeschossen	9,00 m,
vier Vollgeschossen	12,00 m,
fünf Vollgeschossen	15,00 m

betragen.

Bei Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen und bei Gebäuden im Gewerbegebiet wird die Gebäudehöhe von Fall zu Fall im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgesetzt.

2. Die OK Erdgeschoß - Fußboden wird von Fall zu Fall festgesetzt. 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. Grundsätzlich darf die Sockelhöhe, bergseits gemessen, 0,50 m über OK angefülltem Gelände nicht überschreiten.
4. Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen.

5. 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 Ausbauten vorhandener Nebengebäude eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, sind die Gestaltung des Dachgesimses und die Dachneigung einheitlich auszuführen.

6. 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 Asbestschiefer verwendet werden. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen setzt dies die einheitliche Deckung der gesamten Gebäudegruppe voraus.

7. Die Firstrichtung der Satteldächer (auch Walmdächer) hat in Längsrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen und ist im Bebauungsplan eingetragen.

8. Dachaufbauten in Form von Schleppgaupen und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 45° 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 0,90 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.

9. 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. Soweit im Bebauungsplan Dächer als Flachdächer vorgeschrieben sind, sind diese als absolute Flachdächer mit deckender Kiesschüttung auszuführen. Kleinere pult- oder shedförmige Aufbauten können als Ausnahme zugelassen werden.

11. Im Gewerbegebiet können als Ausnahme Pult- oder Sheddächer zugelassen werden.
12. Bei Putzbauten sind die Außenseiten spät. 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Schlämme usw.).
13. Oberflächenstruktur und Farbgebung müssen im Einvernehmen zwischen Bauherrn und Baurechtsamt vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festgelegt werden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen.
14. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
15. Rundfunk- und Fernsehantennen sind – soweit technisch möglich – als Gemeinschaftsantennenanlagen auszuführen.

§ 8

Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. Soweit im Bebauungsplan das Maß nicht eingetragen ist, darf der Stauraum, d. h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt, von 6 m nicht unterschritten werden.
2. Die Stellplätze und Garagen für die mehr als 3-geschossigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind unterirdisch bzw. überdeckt in Ausnutzung der Geländeverhältnisse anzuordnen; die Dachflächen sind als Grünflächen anzulegen.
3. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.
4. Die Garagen sind mit Flachdach ohne Neigung mit deckender Kiesschüttung oder Bepflanzung auszuführen.
5. Die Traufhöhe der Garagen darf bei ebenem Gelände - von OK Erdreich allseits gemessen – 2,50 m nicht überschreiten.
6. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
7. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziff. 4 und 5 entsprechen und in Massivbauweise erstellt werden.

§ 9

Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung, sowie
die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

1. Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.
2. Für die Umformerstationen sind im Bebauungsplan nur die Standorte festgelegt. Ihre genaue Lage, Größe und Art der Einbindung wird jeweils im Zusammenhang mit der Planung der einzelnen Baugruppen durch die Baurechtsbehörde festgelegt.

§ 10

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 11

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die privaten Grünflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

§ 12

Die Gestaltung der Außenanlagen

1. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
2. Im Zuge des Straßen- und Wegebaues sind Böschungen bis 1 : 3 auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
3. Einfriedigungen
 - 3.1. Die Einfriedigung der Grundstücke ist für die einzelnen öffentlichen Straßenzüge, Plätze und Anlagen einheitlich zu gestalten.
 - 3.2. Die straßenseitige Einfriedigung im Bereich der vorhandenen 1, 2 und 3-geschossigen Wohnbebauung an den Straßen und öffentlichen Gehwegen muß sich in Form und Höhe der bestehenden Einfriedigung anpassen. Die Einfriedigungshöhe darf jedoch nicht mehr als 0,90 m über OK Fußweg betragen.
 - 3.3. Für die Einfriedigung der als Gewerbegebiet bezeichneten Grundstücke kann als Ausnahme ein Maschendrahtzaun in 2 m Höhe zugelassen werden.

- 3.4. Die Einfriedigung der Grundstücke die im allgemeinen Wohngebiet mit einer 4- und mehrgeschossigen Bauweise bebaut werden können, ist zum öffentlichen Straßenraum hin nur in Form eines Rasenkantensteines zulässig.
- 3.5. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken ist eine lebende Hecke von 0,90 m gestattet. Ein mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht ist in einer Gesamthöhe von 0,90 m zum Schutze der Hinterbepflanzung in einer Weise zulässig, die das Einwachsen nicht verhindert.
- 3.6. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken in den als Gewerbegebiet bezeichneten Flächen ist als Ausnahme ein 2 m hoher Maschendrahtzaun zulässig.
- 3.7. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
4. Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Ins Blickfeld tretende Stützmauern sind aus heimischem Naturstein oder aus bearbeitetem Beton (Waschbeton, gestockter Beton) auszuführen.
5. Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen und ähnliche Einrichtungen sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke und möglichst verdeckt vorzusehen.
6. Mülltonnen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15 m nicht überschreiten. Müllboxen sind in jedem Fall in Verbindung mit baulicher Anlagen – Garagen, Mauern usw. – vorzusehen. Ihre Türen dürfen nicht in öffentliche Gehwege schlagen.

§ 13

Entwässerung

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

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 15

Schlußbestimmungen

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-Schwenningen, den 27.07.1972

gez.

Müller
Oberbürgermeister