

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald für das Gebiet "Ziegelwiesen" in Villingen.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG. vom 23.06.1960 (BGBl I S. 341);
2. §§ 1 bis 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-VO) vom 26.06.1962 (BGBl I S. 429) (Bau-NVO);
3. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.06.1961 (Ges.Bl. S. 208);
4. §§ 1 bis 3 der VO über Baugestaltung vom 10.11.1936 (BGBl I S. 938);
5. §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4 und 109 der Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.07.1935 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Baugebiet gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
2. Als allgemeines Wohngebiet (WA) sind die Grundstücke ausgewiesen, die gelb umrandet und mit WA bezeichnet sind.
3. Als Mischgebiet (MI) sind die Grundstücke ausgewiesen, die mit der Farbe Ocker umrandet und mit MI bezeichnet sind.
4. Als Industriegebiet (GI) sind die Grundstücke ausgewiesen, die dunkelgrau umrandet und mit GI bezeichnet sind.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgenommen sind die

vor förmlicher Feststellung des Bebauungsplans vorhandenen landwirtschaftlichen Siedlungen. Es gilt § 4 Abs. 3 Ziff. 6 der BauNVO.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht im Ausnahmefalle zulässig.

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 Grundflächen der baulichen Anlagen, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächen und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise ist teils offene und teils geschlossene Bauweise festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Gestaltungsplan.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden. Die im Bebauungsplan für das Industriegebiet (GI) vorgesehenen geschlossenen Baugruppen können ausnahmsweise nacheinander errichtet werden.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, die Begrenzung des öffentlichen Raumes, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan bzw. im Gestaltungsplan. Die zulässige Überbauung der Grundstücke ergibt sich unter Anwendung der Ziff. IV. Nr. 26 ff des Baunutzungserlasses des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 27.08.1962 (GVBl S. 404), aus der zeichnerischen und farblichen Darstellung, sowie der Legende des Bebauungsplanes.

§ 8

Grenzabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude beträgt:

<u>Geschoßzahl</u>	<u>seitlicher Grenzabstand</u>
1	3 m
2	3 m
3	4 m
4	4 m

2. Bei 5 und mehr Vollgeschossen darf der seitliche Grenzabstand das Maß von 4,50 m nicht überschreiten und wird von Fall zu Fall von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

§ 9

Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhe der Gebäude ist im Gestaltungsplan durch Eintragung der Geschoßzahl im Baukörper zwingend festgelegt und darf von OK-fertiger Straße bis zur Traufe betragen:
bei 1 Vollgeschoß 3,50 m
bei 2 Vollgeschossen 6,50 m
bei 3 Vollgeschossen 9,50 m
bei 4 Vollgeschossen 12,50 m
bei 5 und mehr Vollgeschossen wird die Traufhöhe im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde festgelegt. In der Hanglage ist für die Geschoßzahl und die Traufhöhe die Bergseite maßgebend.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK-Erdgeschoß-Fußboden) ist jeweils auf NN bezogen für die einzelnen Baukörper im Gestaltungsplan angegeben. Soweit diese im Bebauungsplan nicht eingetragen ist, muß sie möglichst niedrig gehalten werden und darf das Maß von 50 cm bei einplaniertem Gelände nicht überschreiten.
3. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

4. Bei 1- bis 3 geschossigen Gebäuden muß die Dachneigung der Hauptgebäude bei Dächern mit Satteldach 30° betragen.
5. Die im Bebauungsplan eingetragenen 3- bis 6 geschossigen Gebäude an der Vockenhauser Straße und die geplanten Gebäude für das Zentrallager und für den Werkhof sind mit Flachdach auszuführen.
6. Die im Bebauungsplan auf dem Gewann Hinterer Bickeberg vorgesehenen eingeschossigen Atriumhäuser sind mit einem Pultdach mit 7° Dachneigung auszuführen. Es ist naturfarbene Eternitdeckung der Dächer zulässig, wenn diese Dachdeckung bei der ganzen Gruppe angewandt wird.
7. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
8. Für die Dachdeckung der Satteldächer sind engobierte Ziegel zu verwenden.
9. Das Maß zwischen Oberkante der letzten Decke- und Sparrenunterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf höchstens 30 cm betragen.
10. Im Dachraum dürfen selbständige Wohnungen nicht untergebracht werden. Ausnahmsweise ist der Einbau von Einzelwohnräumen an der Giebelseite der Gebäude gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Dachfenster erfolgen.
11. Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, die ein Steildach mit einer Dachneigung von mindestens 40° aufweisen, ist der Ausbau des Dachgeschosses mit einer selbständigen Wohnung oder einzelnen Wohnräumen in Hauptgebäuden zulässig.
12. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach über 40° gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.
13. Schornsteine sind am First oder in dessen Nähe aus dem Dach zu führen.
14. Bei Mietblöcken und Gebäudegruppen wird die Farbgebung nach vorheriger Anhörung des Bauherrn im Wege des Nachtragsbaubescheids vor Vergabe der Verputzarbeiten durch die Baugenehmigungsbehörde festgelegt.
15. Bei Mietblöcken sind Rundfunk- und Fernsehantennen, soweit technisch möglich, als Gemeinschaftsanlage auszuführen.

§ 10

Garagen

1. Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten.
2. Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Gestaltungsplan verbindlich.
3. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
4. Die Traufhöhe der Garagen darf von Oberkante Erdreich bergseits gemessen das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
5. Fertigaragen sind nur zulässig, wenn sie der Ziff. 2 und 3 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.
6. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Reichsgaragenordnung und die dazu ergangenen Richtlinien und Erlasse.

§ 11

Einfriedigung

1. Die Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum soll mit Ausnahme der Grundstücke für ein- bis zweigeschossige Gebäude des allgemeinen Wohngebietes (WA) auf dem Gewann Hinterer Bickeberg nur in Form eines Rasenkantensteines zulässig.

Die Einfriedigung der ein- bis zweigeschossigen Baugrundstücke auf dem Gewann Hinterer Bickeberg ist mit einem 0,40 m hohen Bruchstein- oder Kunststeinsockel auszuführen. Der Bruch- oder Kunststeinsockel kann mit einer lebenden Hecke abgepflanzt werden. Die Gesamthöhe der Hecke, einschließlich Sockel, darf das Maß von 1,00 m von OK fertiger Fußweg gemessen, nicht übersteigen.

2. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist eine 70 cm hohe lebende Hecke zulässig. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
3. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken im Industriegebiet (GI) ist ein 1,00 m hoher Maschendrahtzaun zulässig. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
4. Die im Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet (WA) auf dem Gewann Hinterer Bickeberg angegebenen Zugänge und Zufahrten der ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind in Verlängerung des Bruch- oder Kunststeinsockels mit einem Eisengitter- oder Holzgittertor und Bruch- oder Kunststeinpfeilern abzuschließen. In deren Verbindung sind abgedeckte, geschlossene und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Ausparungen zur Aufnahme von Müllgefäßen vorzusehen.

Die Höhe dieser Mauerpfeiler und der Tore darf das Maß von 0,80 m von OK fertiger Fußweg gemessen, nicht übersteigen.

5. Zur Aufnahme der Müllgefäße ist bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden in Verbindung mit dem Baukörper auf der Baulinie oder Baugrenze eine vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare, geschlossene und allseitig zu begrünende Abstellbox zu errichten.
6. Die Unterbringung von Müllgefäßen ist ausnahmsweise in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren, abgedeckten und geschlossenen Aussparungen in Verbindung mit den Sammelgaragen möglich.

§ 12

Grundstücksgestaltung

Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind bodenständige Gewächse zu verwenden. Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen und ähnliche Einrichtungen sind am rückwärtigen Teil der Gebäude und möglichst verdeckt vorzusehen.

§ 13

Entwässerung

Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen vom 01.06.1960.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von der Höhe der Gebäude (§ 9) für Industriebauten zulassen.
- 2) Im übrigen gilt für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans § 31 des BBauG.

§ 15

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- 1) Die Festsetzungen der Polizeiverordnung der Großen Kreisstadt Villingen über die Bebauungsvorschriften vom _____ sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 des Bundesbaugesetzes und § 1 der 2 DVO der Landesregierung zum BBauG. vom 27.06.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen.
- 2) Die Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses des Innenministeriums Baden-Württemberg, Hauptabteilung für Verkehr, vom 07.09.1961 betreffend Planfeststellung für den Bau der Ortsumgehung Villingen im Zuge der B 33 sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 des BBauG . und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum BBauG. vom 27.06.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen.

§ 16

Schlußbestimmung

Ergänzend gelten die Vorschriften der Stadtbauordnung der Großen Kreisstadt Villingen vom 15.09.1960 und deren Anlagen.

Villingen, den 15.07.1963

Der Oberbürgermeister