

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet Stadteinfahrt Nord – Teil II
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 (Bau-nutzungsverordnung) 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, öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Straßen und Gehwegflächen und öffentlichen Wasserlaufflächen gegliedert.

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

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind:

Mischgebiet	-	MI	-	gemäß § 6 BauNVO
Gewerbegebiet	-	GE	-	gemäß § 8 BauNVO

Im Mischgebiet ist gemäß § 6 Abs. 4 festgesetzt, daß nur die im § 6 Abs. 2 Satz 3 genannten Nutzungsarten im Erdgeschoß, sowie sonstige Läden zulässig sind.

Ausnahmen nach § 6 und § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können zugelassen werden.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen der Grundflächen- oder Geschoßflächenzahlen. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Baukörper und die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind jeweils durch ein Füllschema im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist als höchstzulässig bestimmt.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Geschoß entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände, ohne zusätzliche Geländemodulation, zuläßt.
4. Für die im Bebauungsplan angegebene Geschoßzahl der Gebäude gilt jeweils die Bergseite.

§ 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.
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. Versorgungsanlagen 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 Ziffer 1 und 2 LBO die in § 9 Ziffer 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 Traufe darf 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
sechs	Vollgeschossen	18,00 m

betragen.
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. Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.
3. Die Sockelhöhe darf bergseits gemessen die Oberkante des angefüllten Geländes 0,50 m 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.
6. 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.
7. Im Gewerbegebiet können als Ausnahme Pult- oder Sheddächer zugelassen werden.
8. Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Schlämme usw.)
9. 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.
10. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

11. Gemäß § 111 Abs. 3 LBO ist es unzulässig, mehr als eine Antenne auf Gebäuden zu errichten; und unzulässig Außenantennen zu erstellen, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

§ 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 6,00 m nicht unterschritten werden.
2. Die Garagen im Mischgebiet sind als Tiefgaragen (unterirdisch) und mit Erdreich überdeckt, herzustellen. Die Dachflächen sind als Grünflächen anzulegen.
3. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt erstellt werden, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.
4. Die Garagen sind mit Flachdach oder mit einer Dachneigung von 1 % auszuführen.
5. Die Traufhöhe der Garagen darf bei ebenem Gelände – von OK Erdreich gemessen - 2,50 m nicht überschreiten.
6. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
7. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bestimmungen entsprechen.

§ 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-Schwenningen in der jeweils gültigen Fassung.

§ 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 Einfriedigung der Grundstücke im Mischgebiet ist zum öffentlichen Straßenraum hin nur in Form eines Rasenkantensteins zulässig.
 - 3.3 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 0,80 m zum Schutze der Hinterbepflanzung in einer Weise zulässig, die das Einwachsen nicht verhindert.
 - 3.4 Für die Einfriedigung der als Gewerbegebiet bezeichneten Grundstücke kann als Ausnahme ein Maschendrahtzaun, oder eine massive Einfriedigungsmauer in 2,00 m Höhe auf der ausgewiesenen Baugrenze zugelassen werden.
 - 3.5 Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken in den als Gewerbegebiet bezeichneten Flächen ist als Ausnahme ein 2,00 m hoher Maschendraht zulässig.
 - 3.6 Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
4. Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Im Mischgebiet sind ins Blickfeld tretende Stützmauern aus heimischem Naturstein oder aus bearbeitetem Beton (Waschbeton, gestockter Beton) auszuführen.
5. Standorte für Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen und ähnliche Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall durch das Baurecht-samt zu bestimmen.
6. Mülltonnen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15,00 m nicht überschreiten. Müllboxen sind in diesem Fall in Verbindung mit baulichen Anlagen, Garagen, Mauern usw. vorzusehen und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar auszuführen. Ihre Türen dürfen nicht in öffentliche Gehwege schlagen.

§ 13

Entwässerung

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

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 15

Schlußbestimmung

Ergänzend gelten die Vorschriften der Allgemeinen Bauordnungssatzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten, sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der ehemaligen Stadt Villingen im Schwarzwald in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen-Schwenningen, den 27.03.1975

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Müller

Bürgermeister