

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Hasslach Ost",
Stadtbezirk Villingen, Stadt Villingen-Schwenningen

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG);
2. §§ 1 – 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Nr. 63 S.1763);
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21);
4. §§ 1, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351).

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 3 (4) BauNVO)

Bei der 1- und 2-geschossigen Bebauung des Reinen Wohngebietes (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.1.2 Ausnahmen (§1 (6) Nr. 1 u. 2 BauNVO)

1.1.2.1 Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) 2 – 6 BauNVO sind unzulässig.

1.1.3 Stellplätze und Garagen
(§§ 9 (1) 22 BBauG und § 12 BauNVO)

1.1.3.1 Garagen

sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nur nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden: Sichtschutzwände, Pergolen Teppichklopfgerüste, Wäschehängen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Einfriedigungen und Böschungsmauern.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)

1.2.1.1 Für die im Bebauungsplan angegebene Geschößzahl gilt jeweils die Bergseite des Gebäudes.

1.2.1.2 Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO kann unter den dort genannten Voraussetzungen im Einzelfall eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse gewährt werden, sofern es sich um ein anzurechnendes Untergeschoß gemäß § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO handelt und es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Kniestock

Als Ausnahme kann ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,40 m von Oberkante letzter Decke bis Sparren Unterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen zugelassen werden.

2.1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind dunkelbraune, dunkelrote engobiierte Ziegel oder Industrieziegel gleicher Art mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.

Ausnahmsweise können grauschwarze Industrieziegel oder grauschwarzer oder graugrüner Asbestzementschiefer zugelassen werden.

Die Flachdächer sind als absolute Flachdächer mit deckender Kies-schüttung oder mit bekiester Pappe auszuführen.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten in Form von Dachgaupen sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit 30° und mehr zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,40 m nicht übersteigen.

2.1.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig. Die Summe aller Dachflächenfenster darf 1/5 der Trauflänge nicht überschreiten.

2.1.5 Die Außenseiten

aller Gebäude sind zu verputzen und mit einem hellen Farbton zu streichen oder in einer von ihrer gestalterischen Wirkung ähnlichen Art und Weise zu verkleiden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

2.1.6 Garagen

Garagen sind mit Flachdach und nichtreflektierender Dachdeckung auszuführen. Die Außenwände der Garagen müssen eine glatte oder aufgerauhte Oberfläche und dürfen keine well- oder trapezförmige Oberfläche erhalten. Die Garagen sind mit einem umlaufenden Gesims von 0,15 m herzustellen.

2.1.7 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf bergseits die Oberkante des angefüllten Geländes 0,50 m nicht überschreiten.

2.2 Sichtschutzwände und Böschungsmauern

sind in Form von Pergolen und in Form von verputztem oder geschlammtem Mauerwerk, Holzfachwerk oder Betonformsteinen bis zu

einer Höhe von 2,00 m von vorhandenem bzw. angefülltem Gelände zulässig. Ihre Länge darf jeweils die Baugrenze 3,00 m überschreiten.

Böschungsmauern sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton, (Waschbeton, steinmetzmässig behandeltem Beton) Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen und Standorte für Müllbehälter (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.3.1 Unbebaute Flächen

innerhalb bebauter Grundstücke sind in ihren Geländebeziehungen aufeinander abzustimmen. Die Vorgartenflächen sind als Ziergärten gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

2.3.2 Sichtflächen

die im Bebauungsplan gemäß Nr. 13.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung ausgewiesen sind, sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe der Fahrbahnoberkante der vorbeiführenden Straßen freizuhalten.

2.3.3 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern,

Draht oder Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren mit Heckenhinterbepflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

2.3.4 Müllboxen und Behälter für Mülltonnen

sind in jedem Falle in Verbindung mit baulichen Anlagen vorzusehen. Ausnahmsweise ist ihre Errichtung ohne diese Verbindung zulässig, wenn die Müllboxen mindestens an drei Seiten mit Sträuchern dicht abgepflanzt werden.

3. Hinweise

3.1 Geländeverhältnisse (§ 13 (3) LBO)

Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Im Gründungsniveau von Bauwerken können weiche, senkungsempfindliche, bindige Lockergesteine angetroffen werden, bei denen zur standsicheren Gründung zusätzliche gründungstechnische Massnahmen in begrenzten Umfang notwendig sein können.

3.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Villingen-Schwenningen. Sie wird vor Baugenehmigung verbindlich angegeben.

Im übrigen gilt 1.3 dieser Bebauungsvorschriften.

3.3 Bepflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten der Stadt Villingen-Schwenningen und der Stadtwerke Villingen-Schwenningen dürfen durch Einfriedigungen nur nach Abstimmung überbaut und durch niedrige Pflanzungen bepflanzt werden.

3.4 Stellung von Müllboxen oder Behältern für Mülltonnen

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen.

Die Stellung von Müllboxen oder Behältern für Mülltonnen richtet sich nach den Bestimmungen der vorgenannten Satzung und nach 2.3.4 dieser Bebauungsvorschriften. Die Türen der Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg oder in den öffentlichen Straßenraum schlagen.

Villingen-Schwenningen, den 20. Juni 1978

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Müller
Bürgermeister