

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

## **der Änderung und Ergänzung des förmlich festgestellten Bebauungsplans „Vockenhausen“, Stadtbezirk Villingen Stadt Villingen-Schwenningen gemäß § 13 BauGB vom 09.08.1988 / 03.11.1988**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

BauGB in der Fassung von 1986,  
BauNVO in der Fassung von 1977

#### **1.1 Ausnahmen**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den im Bebauungsplan gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebieten sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleibt, Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen sind auf maximal 2 Wohneinheiten pro Betrieb beschränkt.

#### **1.2 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB, §§ 12 und 21 a BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind entweder nur auf den einzelnen Baugrundstücken hierfür ausgewiesenen oder innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind als zentral erschlossene Sammelstellplätze oder Sammelgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Eine direkte Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen vom öffentlichen Verkehrsraum ist ausgeschlossen.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Grund-, Geschoßflächen und Baumassen nicht anzurechnet.

Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen sind entsprechend der Ziff. 2.10 des Textteils auszuführen (keine versiegelte Fläche).

### **1.3 Nebenanlagen**

(§§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Mit Ausnahme von Böschungsmauern dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegegrenzungslinie oder zu öffentlichen Grünflächen und auf mit einem Leitungsrecht für oberirdische Leitungen zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen belegten Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Böschungsmauern, Stützmauern, Einfriedigungen sind auch auf mit einem Leitungsrecht belegten Grundstücksflächen für unterirdischer Leitungen, z. B. zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland, der Stadtwerke Villingen-Schwenningen und der Stadt Villingen-Schwenningen nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 zulässig.

### **1.4 Nebenanlagen**

(§§ 14 Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind mit Ausnahme auf den mit einem Leitungsrecht für die Gasversorgung Süddeutschland belegten Grundstücksflächen auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen der Gasversorgung Süddeutschland können innerhalb des Leitungsrechts der GVS zugelassen werden.

### **1.5 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 18 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl) ist jeweils die Bergseite der Gebäude maßgebend. Als Vollgeschoß gilt ein Geschoß nach der Definition des § 2 Abs. 5 LBO 1983.

Bei den Gebäuden kann ein zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und bei Wohngebäuden die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können.

Von der in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau eines Satteldaches unter Beachtung der §§ 36 und 38 LBO eine Ausnahme von der Festsetzung der Geschoßzahl erteilt werden.

## **1.6 Stellung der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Hauptbaukörper) wird durch die im Bebauungsplan eingetragene Koordinate (Richtung der Hauptkörper) verbindlich festgelegt.

## **1.7 Flächen für Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet ist ein Pflanzgebot für standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Pflanzfläche des einzelnen Baugrundstücks ist zeitlich zusammenhängend gärtnerisch anzulegen und darf 10 % der Grundstücksfläche nicht unterschreiten. Die Stellplatzflächen sind einzugrünen und mit Bäumen zu bepflanzen (1 Baum (Hochstamm) / 10 Stellplätze).

## **1.8 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und § 22 BauNVO)

Als Bauweise ist für das Plangebiet entsprechend Eintragung in der Nutzungsschablone eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichenden Bauweise festgesetzt.

In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Baukörperlängen über 50,00 m zulässig. Die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude haben, soweit erforderlich, von den Grenzen der Nachbargrundstücke die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (örtliche Bauvorschriften gemäß § 73 LBO 1983)

### **2.1 Außengestaltung der Gebäude, Außenwandflächen**

Die Ausführung von Außenwänden mit glänzenden und reflektierenden Materialien sowie grellen Farbtönen ist unzulässig.

### **2.2 Dachneigung bei Satteldächern**

Die Dachneigung bei Satteldächern darf 35 °, bei Pultdächern 15 °, nicht übersteigen.

### **2.3 Werbeanlagen und Einrichtungen für Plakate**

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbetafeln und Plakatsäulen sind nur zulässig, wenn diese auf eine Werbetafel /Plakatsäule / Grundstück beschränkt bleiben und eine Länge von 5,00 m und eine Höhe von 4,00 m nicht übersteigen. Bei einer Unterkonstruktion ist deren Höhe auf 1,50 m über Oberkante vorhandenem oder aufgefülltem Gelände beschränkt. Der Durchmesser einer Plakatsäule darf 1,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb von Dachflächen sind nur auf Flachdächern zulässig und in ihrer Buchstabenhöhe bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf höchstens 0,70 m beschränkt. Laufende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **2.4 Stellplätze und Garagen**

Garagen sind in Gruppen zusammenzufassen und als Einheit zu gestalten. Garagen aus metallischen Oberflächen sind nicht zulässig. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.

Auf Ziff. 1.2, 1.7, 2.1 und 2.10 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

## **2.5 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen. Die Höhe Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf bergseits 0,50 m über natürlichem oder angefülltem Gelände in der Mitte des Gebäudes gemessen nicht überschreiten.

## **2.6 Einfriedigungen**

Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen hin ist um mindestens 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Sie ist in Form von Mauerwerk, behandeltem Beton, Formsteinen, Draht oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 2,00 m – mindestens aber in einer Höhe von 1,50 m auszuführen.

Mit Ausnahme auf der mit einem Leitungsrecht für die Gasversorgung Süddeutschland belegte Grundstücksflächen ist die zum öffentlichen Raum orientierte Grundstücksfläche gärtnerisch mit einer dichten Bepflanzung durch standortgerechte Baum- und Strauchgruppen anzulegen und zu unterhalten.

Die Einfriedigungen der Grundstücke entlang der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gasleitung der Gasversorgung Süddeutschland dürfen nur auf der dort ausgewiesenen Baugrenze, die einen Abstand von 2,00 m vom festgelegten Leitungsrecht einhält, errichtet werden.

Die Einfriedigung der nicht im öffentlichen Grün- und Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind in Form von Draht- oder Drahtgeflechten auszuführen. Ent-

lang der Einfriedigung ist ein zusätzlicher Pflanzstreifen von 2,00 m Tiefe mit standortgerechten Bäumen und Büschen anzulegen.

Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

## **2.7 Böschungsmauern und –befestigungen**

Böschungsmauern sind in verputztem Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern angelegt werden.

## **2.8 Sichtschutzwände**

Soweit Sichtschutzwände innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, ist ihre Höhe auf 2,00 m zu beschränken.

Sichtschutzwände aus Kunststoff und Metall sind ausgeschlossen.

## **2.9 Müllboxen, -tonnen, Behälter von Mülltonnen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Müllbehälter und –tonnen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen u. ä. gegen Sicht abgeschirmt sind.

## **2.10 Vorgarten, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten**

Alle Grundstücke sind vor ihrer endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu versehen.

Alle Ein- und Ausfahrten zu Betriebsgrundstücken über öffentliche Grünflächen und Vorgartenflächen, die Zufahrten zu Stellplätzen, Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Garagenhöfen dürfen mit keinen wasserundurchlässigen Belägen ausgebildet werden (z. B. Bitumenbelag). Die vorerwähnten Flächen dürfen nur mit Kleinpflaster, Betonverbundsteinen, Rasensteinen, Pflasterungen sowie mit Platten oder ähnlichen Materialien mit unvermörtelten Fugen hergestellt werden. Auch das Ausgießen der Fugen mit Asphalt ist nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren und überbauten Grundstücksflächen dürfen wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen, die deren Versiegelung bewirken (Verhinderung der natürlichen Wasserversickerung) nur in geringem Umfang und nur ausnahmsweise ausgeführt werden. Eine Ausnahme ist nur für die Teile der Betriebsgrundstücke zulässig, die aus betriebstechnischen und organisatorischen Gründen von schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Bei Bauarbeiten, u. a. Aufgrabungen, ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, die eine fachgerechte archäologische Untersuchung und Bergung erfordern. In den einzelnen Baugenehmigungen ist hierauf hinzuweisen.

Bodenfunde, die nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen unverzüglich anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Es ist sicherzustellen, daß Funde und Fundstellen von Beauftragten des Landesdenkmalamtes fachgerecht dokumentiert werden können. Das Landesdenkmalamt ist berechtigt, auf der Grundlage dieser Feststellungen ggf. für Einzelbauvorhaben weitere Auflagen zu formulieren. Das Landesdenkmalamt, archäologische Denkmalpflege, ist am Genehmigungsverfahren der einzelnen Baumaßnahmen zu beteiligen.

#### **3.2 Baumabstände zu privaten Grundstücksgrenzen**

Im Einverständnis zwischen den Nachbarn können die nach § 16 Abs. 1 Ziff. 4, 5 und 6 des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung festgelegten Abstände von den Grundstücksgrenzen unterschritten werden.

#### **3.3 Höhenlage der Grundstücke** (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Geländeoberfläche aufeinander abzustimmen.

### **3.4 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungs- und Energieversorgungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt oder Einfriedigungen auf ihnen errichtet werden.

### **3.5 Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen**

Es wird auf Ziff. 2.9 dieser Bauvorschriften, im übrigen auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) verwiesen.

### **3.6 Hinweise der Gasversorgung Süddeutschland GmbH**

- 3.6.1 Die GVS - Erdgashochdruckleitung ist in einen Schutzreifen von 6,00 m Breite eingelegt. Dieser Schutzstreifen muß frei von jeglicher Bebauung, Überbauung sowie leitungsgefährdender Einrichtungen bleiben.
- 3.6.2 Jegliche Nutzungsänderung und Inanspruchnahme des Schutzstreifens mit kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen bedarf der schriftlichen Zustimmung der GVS. Einzelbaugesuche sind der GVS grundsätzlich vorzulegen, soweit der Schutzstreifen betroffen wird. Die freie und ungehinderte Zugänglichkeit zu den GVS - Anlagen darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt oder behindert werden.
- 3.6.3 In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen 6,00 m breiten Schutzstreifen der GVS sowie in der senkrechten Projektion ab jeweils Schutzstreifenaußenkante darf keine Überbauung zugelassen werden.
- 3.6.4 Zu beabsichtigten Befestigungen im Schutzstreifen ist die Gasversorgung Süddeutschland zu hören.
- 3.6.5 Vor Beginn jeglicher Arbeiten in Leitungsnähe ist die zuständige GVS - Betriebsstelle zu informieren. Von dieser wird der Leitungsverlauf abgesteckt und die Baustelle überwacht.
- 3.6.6 Die von GVS – Beauftragten geforderten Maßnahmen zum Schutz der GVS – Anlagen sind aus Sicherheitsgründen unbedingt einzuhalten.
- 3.6.7 Vor Abschluß der Arbeiten muß vor dem Verfüllen eine Abnahme durch die zuständige GVS – Betriebsstelle erfolgen.
- 3.6.8 Sollten während der Arbeiten GVS – Anlagen beschädigt werden, ist unverzüglich die zuständige GVS – Betriebsstelle oder bei Nichterreichen die zentrale Lastverteilung in Stuttgart, Tel. 0711 / 7812220 zu verständigen. Die Schadensstelle ist abzusichern und bis zum Eintreffen eines Vertreters der GVS zu beaufsichtigen.

3.6.9 Parallel zur Gasfernleitung verläuft im Schutzstreifen ein Fernmelde – Erdkabel. Leitung und Kabel haben in der Regel 0,60 – 1,00 m Erddeckung. Abweichungen sind möglich. Lagepläne sind nur Hinweise, verbindlich ist die örtliche Absteckung.

3.6.10 Im Schutzstreifen sind das Anlegen von Baugruben, Einbringen von Fundamenten, Schlagen von Pfählen oder Montageankern, Verlegen von Erdungsanlagen, Tiefkultivierung und Austausch von Boden sowie jegliche die Betriebssicherheit der GVS – Anlagen beeinträchtigenden Maßnahmen verboten.

Schädliche Einflüsse, wie Druckstöße durch Sprengungen oder Rammen, starke Vibrationen durch Baumaschinen, Krafteinflüsse durch Preßgruben, Bodenverdichtungen und Materialsetzungen, Eindringen aggressiver Medien müssen vermieden werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen im Schutzstreifen nicht gepflanzt werden. Nivauveränderungen sind nur in Abstimmung mit GVS statthaft.

3.6.11 Die freie Zugänglichkeit der GVS – Anlagen muß ständig, auch nach Abschluß der Arbeiten, gewährleistet sein. Das Lagern von Erdaushub, Materialien und Gerätschaften, Errichten von Bauwerken, Abstellen von Fahrzeugen auf längere Dauer ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

3.6.12 Das Überfahren der Gasfernleitung mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit GVS – Beauftragten abzustimmen sind, erlaubt.

3.6.13 Die bis an die Erdoberfläche reichenden Anlagenteile und Überflureinrichtungen sind durch Absperrungen o. ä. zu schützen.

3.6.14 Entfernen, Versetzen oder Umlegen von Anlagenteilen wird ausschließlich von GVS durchgeführt oder veranlaßt.

3.6.15 Kreuzungen der GVS – Anlagen durch Fremdleitungen sind in möglichst steilem Winkel, d. h. auf kürzestem Wege, auszuführen. Der lichte Abstand muß mindestens 40 cm betragen.

Parallelführungen müssen außerhalb des Schutzstreifens verlegt werden. Ebenso sind Kontrollschächte und dergleichen außerhalb des Schutzstreifens zu errichten.

3.6.16 Innerhalb des Schutzstreifens sind Ausschachtungen von Hand auszuführen.

Baumaschinen dürfen nur nach vorheriger Einweisung oder unter Aufsicht eines GVS – Beauftragten eingesetzt werden.

3.6.17 Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der GVS – Leitung, die die Leitungshöhe unterschreiten, ist die Standsicherheit des Bodens zu prüfen und ggf. nachzuweisen oder durch entsprechenden Verbau zu gewährleisten.

3.6.18 Die GVS – Gasfernleitungen sind gegen Korrosion kathodisch geschützt und unter Umständen durch Hochspannung beeinflusst. Es wird empfohlen, kreuzende Lei-



tungen ggf. besonders zu isolieren und Potentialmeßstellen einzurichten. Die einschlägigen VDE – Bestimmungen sowie die AfK – Empfehlungen sind zu beachten.

Spezielle Beeinflussungsfragen sind mit dem von GVS beauftragten Ingenieurbüro Rohrnetzberatung Stuttgart GmbH, Tel. 0771 / 2897414, Postfach 793, in 7000 Stuttgart 1, zu behandeln.

### **3.7 Unterhaltung und öffentlich-rechtliche Sicherung der Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Grünflächen**

Die Anlage und Unterhaltung der Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Grünflächen übernehmen die jeweiligen Betriebseigner. Die jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soweit die Unterhaltungspflicht sind durch eine Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

### **3.8 Hinweis der Oberpostdirektion Freiburg**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, und durch die zukünftigen Bauherren ihre Baumaßnahmen unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung schriftlich dem Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz, angezeigt werden.

Villingen-Schwenningen, den 15.02.1989

Bürgermeisteramt  
i. V.

gez.

Theo Kühn  
Bürgermeister