

Bebauungsvorschriften

Zur Änderung und Ergänzung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald für das Gebiet des Bebauungsplanes „Ifänge“.

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.06.1960 (BGBl S. 341);
2. §§ 1 bis 27 der VO zur Änderung der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs- VO) vom 26.11.1968 (BGBl I Nr. 84. S. 1233);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen- VO vom 19. 01.1965 = BGBl I Nr. 4 S. 21);
4. Erlass des Innenministeriums Baden- Württemberg zur Anwendung der Planzeichen – VO (Planzeichenerlass vom 13.04.1966 – GesBl. S. 309);
5. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.06.1961 (GesBl. S. 208);
6. §§ 3, 111, 112 der LBO für Baden- Württemberg vom 06.04.1964 (GesBl. S. 151)

B) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiet

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes zum förmlich festgestellten Bebauungsplan „Ifänge“ wird für die als Baugebiet ausgewiesenen Flächen Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Als Gewerbegebiet sind die Grundstücke ausgewiesen, die paynes grau angelegt und mit GE bezeichnet sind.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 8 BauNVO sind zulässig.

§ 3
Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
2. 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 Grundfläche der baulichen Anlagen, der Grundflächenzahl oder der Geschossflächenzahl, durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 5
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit im Bebauungsplan die Grund- oder Geschossflächenzahl nicht näher bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 der BauNVO.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

=====

§ 6
Bauweise

1. Als Bauweise ist teils offene und teils geschlossene Bauweise festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelgebäude, Doppelhäuser oder Gebäudegruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die im Bebauungsplan 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 Bebauungsplan maßgebend. Im allgemeinen muss die Dachneigung in Angleichung an den vorhandenen Baubestand ausgebildet werden.

§ 7
Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 8
Grenzabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise bzw. der Fensterabstand richtet sich nach § 7 ff LBO.
2. Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs. Ziff. 1 und 2 LBO die im § 9 Abs. 1 Ziff. 3 LBO geforderten Abstände einzuhalten, wenn in einem der Gebäudeteile oder Gebäude eine oder mehrere Wohnungen enthalten sind. Die Erhöhung der Gebäudeabstände gilt nicht bei Garagen und überdachten Stellplätzen.

IV. Baugestaltung

=====

§ 9
Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhe der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Eintragung der Geschosszahl im Baukörper zwingend festgelegt und darf von OK- fertiger Straße bzw. einplanierem Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1 Vollgeschoss	4,00 m
bei 2 Vollgeschossen	7,00 m
bei 3 Vollgeschossen	10,00 m
bei 4 Vollgeschossen	13,00 m

bei 5 und mehr Vollgeschossen wird die Höhe von Fall zu Fall vom Baurechtsamt im Baubescheid festgelegt.
2. Die OK- Erdgeschoss- Fußboden wird in der Baugenehmigung nach Vorlage eines Geländeschnittes mit Eintragung der Straßen- und Kanalhöhen in der Baugenehmigung verbindlich angegeben. Im allgemeinen darf das Maß der Sockelhöhe 50 cm von OK- einplanierem Gelände bis OK- Erdgeschoss- Fußboden gemessen nicht überschreiten.
3. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
4. Die Dachneigung geht aus dem Bebauungsplan hervor.
5. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
6. Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel dunkelbraun oder dunkelrot engobierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
7. Für die Dachdeckung kann ausnahmsweise Eternitdeckung verwendet werden. Bei geschlossener Bauweise muss für die gesamte Zeile dasselbe Deckungsmaterial verwendet werden.

8. Das Maß zwischen OK—der letzten Decke und Sparren- Unterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf höchstens 30 cm betragen.
9. In Dachräumen 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.
10. Schornsteine sind am First oder in dessen Nähe aus dem Dach zu führen.
11. Bei Gebäudegruppen wird die Farbgebung nach vorheriger Anhörung des Bauherrn im Wege des Nachtragsbaubescheids vor Vergabe der Verputzarbeiten durch das Baurechtsamt festgelegt.

§ 10 **Garagen**

1. Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
2. Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich.
3. Die Garagen sind, soweit sie nicht in das Wirtschaftsgebäude miteinbezogen werden, mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4 ° nicht übersteigen.
4. Die Traufhöhe der PKW- Garagen darf von OK- Erdreich gemessen allseits das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
5. Reihengaragen müssen einheitlich gestaltet werden. Ihre Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen.
6. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie der Ziff. 1 bis 5 entsprechen.

§ 11 **Einfriedigung**

1. Die Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum hin entlang der Straßenbegrenzungslinie ist nur in Form eines Rasenkantensteines zulässig. Zur Verhütung unerwünschter Einblicke sind Einfriedigungsmauern auf der Baugrenze oder Baulinie in einer Höhe von 2,00 m zu errichten.
2. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken ist ein 2,00 m hoher Maschendrahtzaun zulässig.
3. Die Unterbringung von Müllgefäßen vor der Baulinie und Baugrenze ist nicht gestattet.

§ 12
Grundstücksgestaltung

Die Freiflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind als private Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen.

Der Einbau von Stellplätzen ist zulässig, sofern die geforderte Abpflanzung durchgeführt werden kann und der Charakter einer privaten Grünfläche gewahrt bleibt. 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 in der jeweils gültigen Fassung.

§ 14
Ausnahmen und Befreiungen

Das Baurechtsamt kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von der Höhe der Gebäude (§ 9) für gewerbliche Bauten zulassen.

§ 15
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 16
Schlussbestimmung

Ergänzend gelten die Vorschriften der allgemeinen Bauordnungssatzung bzw. der Villingener Stadtbauordnung und der Satzung über Werbeanlagen und Automaten.

Villingen, den 05.03.1970

Der Oberbürgermeister
i. V.

Müller
Bürgermeister