

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen / Schwzw.
für das Gebiet „Zollhaus“

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. §§ 3, 111, 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).
2. Zulässig sind:
 - (1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe;
 - (2) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen;
 - (3) Wohngebäude;
 - (4) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse;
 - (5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - (6) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen;
 - (7) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Unzulässig sind im Einzelfall:

Bauliche und sonstige Anlagen, wenn sie nach Zahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen

ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind (§ 15 BauNVO).

§ 2

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 Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Als Festsetzung der Grundflächenzahl gilt die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
Die Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO darf hierbei nicht überschritten werden.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen ergibt sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise bzw. der Fensterabstand richten sich nach §§ 7 ff. der Landesbauordnung.
2. Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO die in § 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

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mind. 12 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Eintragung der Geschößzahl zwingend festgesetzt. Sie darf von OK fertiger Straße bis zur Traufe betragen:

bei einem Vollgeschoß	3,50 m,
bei 2 Vollgeschossen	6,50 m.

3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
4. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung an der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

5. Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches gehen aus dem Bebauungsplan hervor. Die Dachneigung hat sich ggf. nach der bestehenden Dachneigung der vorhandenen Gebäude zu richten.
6. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
7. Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind in der Regel engobierte Ziegel zu verwenden.
8. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach 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 UK 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 mind. 2 - 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Form von Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
9. Schornsteine sind am First oder in dessen Nähe aus dem Dach zu führen.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen. Sie sind mit diesem in einen guten baulichen Zustand zu bringen.
2. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3 m betragen.
3. Garagen sind an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle zu errichten. Sie sind mit Flachdach auszuführen. Ihre Traufhöhe darf 2,5 m nicht überschreiten.

§ 10

Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Gebäude sind spät. 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu behandeln (verputzen, abschleimen uws.). Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
2. Bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 11

Einfriedigungen

1. Für die Einfriedigung zur Straße hin ist ein 30 cm Steinsockel in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung zu verwenden. Die Gesamthöhe darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf 0,70 m nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

§ 13

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten. Diese müssen DIN 4261 entsprechen. Das Baurechtsamt kann für die Abführung der Brauchwässer einschl. der Fäkalien feste Gruben, deren Größe im Einzelfall festgelegt wird, vorschreiben.
2. Ergänzend gelten die Bestimmungen der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.

V. Schlußbestimmungen

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gelten § 31 des Bundesbaugesetzes bzw. § 94 der Landesbauordnung entsprechend.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 16

Ergänzend gelten die Vorschriften der Allgemeinen Bauordnungssatzung und der Werbesatzung der Stadt Villingen.

Villingen, den 15. Februar 1966

Der Oberbürgermeister

gez. Kern