

Bebauungsvorschriften

zur Änderung des Bebauungsplans „Häldäcker-Hasenwald-Wurstental“ der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Weilersbach, Gewinn „Wurstental“ und „Ob dem Wurstental“

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9 und Artikel 3 § 1 – Überleitungs- und Schlußvorschriften des Bundesbaugesetzes i. d. F. 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 26.11.1968 (BGBl. I. Nr. 84, S. 1233);
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21) ;
4. §§ 3, 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) Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Als Bauflächen sind:

Allgemeines Wohngebiet	-	WA gem. § 4 BauNVO
Dorfgebiet	-	MD gem. § 5 BauNVO

festgesetzt.
2. Für die Baugrundstücke Arb.Nr. 1-16 und Arb.Nr. 26-32, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen sind, ist gem. § 4 (4) festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.
3. Das Dorfgebiet ist gem. § 5 (3) gegliedert. In ihm sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sowie Tankstellen nicht zulässig.
4. Als Ausnahme sind:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

auf den Grundstücken Arb.Nr. 1, 17 und 18 gem. § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen,

auf den Grundstücken Arb.Nr. 33-37 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Zu der Zahl der Vollgeschosse kann ein anrechenbares Geschoß (entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg) als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zuläßt.
2. Für die im Bebauungsplan angegebene Geschoßzahl gilt, soweit im Bebauungsplan nicht anders bestimmt ist, jeweils die Bergseite des Gebäudes. (weiteres siehe Hinweise)

§ 3

Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser, im Dorfgebiet Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

§ 4

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. (weiteres siehe Hinweise)

§ 5

Die Höhenlage baulicher Anlagen

1. Die OK Erdgeschoss-Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und darf über Oberkante angefülltem Gelände bergseits 0,50 m nicht überschreiten. Sie wird vor Erteilung der Baugenehmigung durch das Baurechtssamt verbindlich angegeben.
2. Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen

§ 6

Stellplätze und Garagen

1. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen.
2. Die Traufhöhe der Garagen darf bei ebenem Gelände von OK-Erdreich allseits gemessen 2,50 m nicht überschreiten. Bei Garagen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten Dachflächen versehen sind und dementsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf die Höhe talseits gemessen einschl. des notwendigen Brüstungsschutzes 3,50 m nicht überschreiten. Bei Garagen, die keine begehbaren Dachflächen erhalten und die trotzdem in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut werden, sind diese in ihrer Höhe auf 2,50 m im Bereich des Garagentores gemessen, beschränkt.
3. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
4. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen. Die Errichtung von Profiblech- und Asbest-Zementgaragen ist unzulässig.
(weiteres siehe Hinweise)

§ 7

Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung, sowie die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

1. Die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen geht aus der Eintragung des Bebauungsplanes hervor .

§ 8

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt und die nut-

zungsberechtigten Grundstücke nach Arbeitsnummern, sowie die weiteren Nutzungsberechtigten schriftlich angeben. Weiterhin nutzungsberechtigt ist die Stadt Villingen-Schwenningen.

§ 9

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
2. Die im Bebauungsplan angegebenen Sichtflächen, die gemäß Planzeichen 3.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung ausgewiesen sind, sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzungen über 0, 80 m Höhe über Fahrhahnoberkante der vorbeiführenden Straßen freizuhalten. (weiteres siehe Hinweise)

§ 10

Die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Die Dächer sind als Satteldächer bzw. Walmdächer auszuführen. Die Ausführungsart ist im Füllschema näher bestimmt. Die Firstrichtung und Dachneigung geht aus der zeichnerischen Eintragung im Bebauungsplan oder durch die schriftliche Eintragung im Füllschema hervor. Die Dachform der einzelnen Baukörper ist einheitlich auszuführen.
2. Soweit im Dorfgebiet Um- oder Anbauten an bestehenden Gebäuden vorgesehen werden sollen, kann von der festgesetzten Dachneigung eine Ausnahme zugelassen und die bestehende Dachneigung übernommen werden.
3. Das Maß von Oberkante letzter Decke- und Sparrenunterkante senkrecht über der Innenkante aller Außenwände gemessen (Kniestock) darf nicht mehr als 0, 50 m betragen.

Im Dorfgebiet kann als Ausnahme bei Um- und Anbauten an vorhandenen Gebäuden eine Kniestockhöhe bis zur vorhandenen Kniestockhöhe des Altbestandes zugelassen werden.

4. Mit Ausnahme von Um- und Anbauten an vorhandenen Gebäuden im Dorfgebiet ist ein Kniestock nur dort zulässig, wo ein Sparrenüberstand von mindestens 0, 60 m ausgeführt und der Sparrenüberstand waagrecht verschalt wird.
5. Die Dachneigung zusammengehöriger Gebäude muß stets die gleiche sein.
6. Soweit im Planungsbereich bei Neu-, Um- oder Anbauten eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, ist die Gestaltung des Dachgesimses und die Dachneigung einheitlich auszuführen.

7. Für die Dachdeckung der Satteldächer des Baugebietes sind Ziegel oder Industrieziegel zu verwenden. Bei gebrannten Ziegeln sind in der Regel dunkelbraune oder dunkelrote engobierte Ziegel, bei Industrieziegel dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
8. Bei den im Dorfgebiet ausgewiesenen Pult- oder Flachdachausführungen ist die Ausführung des Daches mit Aluminiumblech bzw. verzinktem Eisenblech oder dergl. untersagt.
9. Für die Dachdeckung der Satteldächer kann ausnahmsweise grauschwarzer Asbestzementschiefer zugelassen werden, falls eine Abstimmung bezüglich der Dachdeckung der Nachbargebäude erreicht wird.
10. Dachaufbauten in Form von SchlepPGAUPEN und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 45° oder mehr zulässig. Sie dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen. Die Vorderfront der GAUPEN muß hinter der Flucht des Gesamtbaukörpers zurückliegen. Unterhalb der DachGAUPEN müssen mindestens 3 Ziegellagen durchlaufen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf bei Satteldächern nicht mehr als ein Drittel, bei Walmdächern auf der Längsseite nicht mehr als ein Viertel, auf der abgewalmten Seite nicht mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge eines Gebäudes betragen.

Die Höhe der Vorderfront der Dachaufbauten (DachGAUPEN) darf nicht mehr als 0,90 m – im ganzen gemessen – betragen. Die Vorderfront der DachGAUPEN soll nur Fenster, keine Wandflächen zeigen. Die Seitenwände der DachGAUPEN und die Aufbauten sind in ihrem Farbton den Ziegeln oder der Holzfarbe anzupassen.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind bei Einbau von selbständigen Wohnungen in Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern mit mehr als 30° a. T. Dachneigung für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine DachGAUPEN sondern nur Dacheinschnitte zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge bestimmt und das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes ist von Oberkante letzter Decke, Außenkante Sparren gemessen, bis Oberkante Dacheinschnitt auf 2,40 m beschränkt.
12. SchlepPGAUPEN und Dacheinschnitte dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden. Dachflächenfenster dürfen die geschlossene Wirkung der Dachflächen nicht beeinträchtigen.
13. Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Schlämme usw.).
14. Oberflächenstruktur und Farbgebung müssen im Einvernehmen zwischen Bauherrn und Baurechtsamt vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festge-

legt werden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen. (weiteres siehe Hinweise)

§ 11

Gestaltung der Außenanlagen

1. Böschungs- und Vorgartenmauern sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandelte Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.
2. Einfriedigungen
 - 2.1 Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur in Form von Sockeln bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandelte Beton) mit Heckenhinterbepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m oder in Form von einfachen Holzzäunen (Lattenzäunen) mit Heckenhinterbepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m, oder durch quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterbepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 - 2.2 Die Einfriedigung der nicht zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten sind wie unter 4.1 zu errichten. Ausnahmsweise ist Draht oder Drahtgeflecht zulässig, das von Pflanzungen überdeckt wird. Die Einfriedigungshöhe des Drahtzaunes darf 0,80 m nicht überschreiten.
 - 2.3 Betonmauern oder andere Wände, die als Sichtschutzmauern ausgeführt werden, sind in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe bis zu 2,00 m, jeweils von der Baugrenze aus gemessen, zulässig. Diese sind gegebenenfalls auch in verputztem oder geschlämmtem Mauerwerk ausführbar. Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zugelassen.
 - 2.4 Stacheldraht darf nicht verwendet werden. (weiteres siehe Hinweise)

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlung gegen die nach § 111 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO

Villingen-Schwenningen, den 06.04.1977

Hinweise

1. zu § 2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils im Bebauungsplan in einem Füllschema näher bestimmt.
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist je nach Eintragung im Füllschema zwingend oder höchstzulässig festgesetzt.

2. zu § 4 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- 2.2 Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

3. zu § 6 Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

4. zu § 9 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte für die Stadtwerke Villingen-Schwenningen dürfen durch Einfriedigungen nicht überbaut werden und nicht durch niedrige Pflanzen bepflanzt werden.

5. zu § 10 Die Gestaltung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Sattel-/Walmdächer hat bei den Hauptbaukörpern in Längsrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen und ist im Bebauungsplan einzutragen.

6. zu § 11 Gestaltung der Außenanlagen

- 6.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- 6.2 Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15 m nicht überschreiten.

Müllboxen sind in jedem Fall in Verbindung mit baulichen Anlagen – Garagen, Mauern usw. – vorzusehen. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg oder öffentlichen Straßenraum schlagen.