

"Birkenweg" jetzt benannt als  
"Am Sachsenwäldle"

## **Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Walkebuck"  
der Großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald

### **A) Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341);
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) BauNVO;
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot umrandet und mit WR bezeichnet sind.
3. Als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot angelegt und mit WA bezeichnet sind.

## § 2

### Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 3 BauNVO sind nicht zulässig. Als Ausnahme von § 4 BauNVO kann das Baurechtsamt im Einzelfall im Bereich des Altbaubestandes an der Straße am Walkebeck Ställe für Kleintierhaltung zulassen. Sonstige Ausnahmen von § 4 BauNVO sind nicht zulässig.

## § 3

### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Wäschetrocknenplätzen, Teppichklopfstangen, u.ä. Einrichtungen 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 Zahl der Vollgeschosse und entweder durch die Grundflächen- oder Geschosßflächenzahl.

## § 5

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grund- und Geschosßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Sofern es das Gelände erlaubt, ist talseits je Grundstück ein anrechenbares Untergeschoss im Sinne der LBO zulässig.

### **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **§ 6**

##### **Bauweise**

1. Es ist eine offene Bauweise für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen jeweils gleichzeitig ausgeführt werden.

3. Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### **§ 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 richten sich nach §§ 7 ff. LBO.
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 Ziff. 3 LBO geforderten Abstände einzuhalten, wenn in einer der Gebäudeteile oder Gebäude eine oder mehrere Wohnungen enthalten sind.

Die Einhaltung der Gebäudeabstände gilt nicht bei Garagen und überdachten Stellplätzen.

## IV. Baugestaltung

### § 9

#### Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude von OK–Erdgeschoß-Fußboden bis OK-Fußboden-Dachgebschoß darf höchstens bei

1	Vollgeschoss	3,00 m,
2	Vollgeschossen	6,00 m

betragen.

2. Die OK-Erdgeschoß-Fußboden wird im Bereich der vorhandenen Bebauung am Walkebuck und Weiherstraße von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage des Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalsatzung der Stadt Villingen. Soweit eine bestehende Bebauung nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes erweitert werden kann, muss die vorhandene Höhe OK-Erdgeschoß-Fußboden des bestehenden Wohnhauses übernommen werden. Durch Geländeänderungen und entsprechende Aufschüttungen muss jedoch erreicht werden, daß die Höhe OK-Erdgeschoß-Fußboden allseits nicht mehr als 80 cm über dem eingeebneten Gelände liegt.

Im Bereich des Birkenweges richtet sich die OK-Erdgeschoß-Fußboden nach den Festsetzungen der Abwicklungspläne i. M. 1 : 200 vom 06. 02. 1968. Bei Gebäuden, die talseits nicht ausgebaut werden, darf die Sockelhöhe höchstens 0,80 m über angefülltem Gelände liegen.

Für die im Bebauungsplan näher bezeichneten Grundstücke südlich des Birkenweges ist eine Bebauung mit versetzten Geschossen vorgeschrieben. Die in den Abwicklungen der geplanten Bebauung südlich des Birkenweges festgelegten Höhen OK-Erdgeschoß-Fußboden im Bereich des Eingangs und des Hanggeschosses sind zwingend einzuhalten.

Diese Höhen müssen bei Vorlage einzelner Baugesuche und bei ihrer Angabe in der Örtlichkeit auf die vom Städt. Tiefbauamt festgesetzte Höhe der Randsteine des Birkenweges bezogen werden. Die Höhe OK-Erdgeschoß-Fußboden bzw. Eingangsgeschoß muss mindestens 20 cm höher liegen als die vom Städt. Tiefbauamt angegebene Höhe OK-Randsteine.

3. Die Ausbildung der Dächer hat in Form von Satteldächern oder Walmdächern zu erfolgen. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan. Bei Anbauten an bestehenden Haupt- und Wohngebäuden haben sich diese den bestehenden Gebäuden anzupassen.

Die Dachneigung der geplanten Gebäude nördlich des Birkenweges ist mit 45° (a. T.) festgesetzt.

Die Dachneigung der Gebäude südlich des Birkenweges ist mit 22° festgesetzt. Kniestöcke sind hierbei nicht zulässig.

Soweit Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° a. T. im Bereich des Birkenweges auszuführen sind, darf das Maß von OK-letzter Decke und Sparrenunterkante – senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen – nicht mehr als 35 cm betragen.

An der Straße Am Walkebuck ist bei Wohngebäuden mit Steildach (45° a. T. und darüber) ein Kniestock bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Satteldächer dürfen bei einer Dachneigung von 45° a. T. und mehr ausgebaut werden.

Die Dachneigung der Einzelhäuser innerhalb einer Gebäudegruppe muß stets die gleiche sein.

Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude die bestehende Dachneigung beizubehalten.

Bei Um- und Ausbauten vorhandener Nebengebäude sind diese mit einem Flachdach auszuführen.

Soweit im Planungsbereich bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, ist die Gestaltung des Dachgesimses und die Dachneigung einheitlich auszuführen.

4. Für die Dachdeckung der Satteldächer südlich des Birkenweges ist grauschwarzer Asbest-Schiefer vorgeschrieben. Für die Dachdeckung der übrigen Satteldächer des Baugebietes sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel dunkelbraune oder dunkelrote engobiierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.

Ausnahmsweise kann für die vorhandene Bebauung an der Straße Am Walkebuck grauschwarzer Asbest-Schiefer zur Dachdeckung zugelassen werden.

5. Die Firstrichtung der Satteldächer hat in Längsrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen und ist im Bebauungsplan eingetragen.
6. Dachaufbauten in Form von SchlepPGAUPEN und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 45° a. T. und 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 1/3, bei Walmdächern auf der Längsseite nicht mehr als 1/4 auf der abgewalmten Seite nicht mehr als 1/6 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. Schleppgaupen dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden. Dachflächenfenster dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen.

## § 10

### Garagen

1. Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
2. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
3. Die Traufhöhe der Garagen darf – von OK-Erdreich gemessen – allseits das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
4. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen südlich des Birkenweges bilden von Ziff. 3 eine Ausnahme, soweit das vorhandene Geländegefälle eine Anschüttung nicht möglich macht. In dem Bereich, wo die Gesamthöhe der Garage 3 m über angefülltem Gelände herausragt, sind die Garagen parallel zum Hauptgebäude in dem unüberbaubaren Grundstücksteil zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baulinien zu errichten. Das Untergeschoß der Garagen kann südlich des Birkenweges entsprechend den Angaben in den Abwicklungen i. M. 1:200 durch Schaffung von Abstellräumen für Gartengeräte und zum Einbau von Öltanks ausgebaut werden.
5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziff. 2 und 3 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.

## § 11

### Verputz und Außenstrich

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Abschlämmen usw.). Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
2. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
3. Bei Doppelhäusern und Gebäudegruppen wird die Farbgebung im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherrn vor Vergabe der Verputzarbeiten festgelegt.

## § 12

### Einfriedigung

1. Die Einfriedigung der Grundstücke ist für die einzelnen öffentlichen Straßenzüge, Plätze und Anlagen einheitlich zu gestalten.
2. Die Einfriedigung im Bereich des Altbestandes an der Straße Am Walkebuck und Weiherstraße muss sich in Form und Höhe der bestehenden Einfriedigung anpassen.
3. Die Einfriedigung im Bereich des reinen Wohngebietes südlich und nördlich des Birkenweges ist zum öffentlichen Straßenraum hin mit einem Sockel bis zu 30 cm Höhe und entsprechenden Pfeilern an den Eingängen aus Natur- oder Kunststein mit einer Heckenhinterbepflanzung gestattet. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
4. Einfriedigungsmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m ausnahmsweise zulässig, jedoch nur auf den ausgewiesenen Baugrenzen und Baulinien.
5. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken ist eine lebende Hecke von 1,00 m gestattet. Ein mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht ist in einer Gesamthöhe von 90 cm zum Schutze der Hinterbepflanzung in einer Weise zulässig, die das Einwachsen nicht verhindert. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

## § 13

### Grundstücksgestaltung

1. Die privaten Grünflächen auf der Eingangsseite der Gebäude sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
2. Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auf die Nachbargrundstücke ist dabei Rücksicht zu nehmen. Ins Blickfeld tretende Stützmauern sind aus heimischen Naturstein oder bearbeitetem Beton (Waschbeton, gestockter Beton) auszuführen.
3. Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen u.ä. Einrichtungen sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke und möglichst verdeckt vorzusehen.

## **§ 14**

### Entwässerung

Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 15**

### Ordnungswidrigkeiten

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

## **§ 16**

### Schlussbestimmungen

Ergänzend gelten die Vorschriften der allgemeinen Bauordnungssatzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der Großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen, den 4. November 1968

Der Oberbürgermeister:

gez.

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960  
(BGBl. I S. 341)  
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 14.03.1969