

# **Bebauungsvorschriften**

zum **Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen/Schwarzwald über das "Kurgebiet" - Teilbereich zwischen Brombeerweg, Schwarzwaldstraße und Farnweg -**

## **A.) Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23. 06. 1960 (BGBl. I S. 341);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-VO) vom 26. 06. 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO);
3. §§ 3, 11, 111 Abs. 3 Satz 5 und 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 (WR) gem. § 3 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot angelegt und mit WR bezeichnet sind.
3. Als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot angelegt und mit WA bezeichnet sind.
4. Als Sondergebiet "Kurgebiet" (SO Kg) gem. § 11 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die echt orange angelegt und mit SO Kg bezeichnet sind. Im Sondergebiet "Kurgebiet" sind nur Anlagen zulässig, welche dem Kurgebiet dienen, darunter Sanatorien Kurmittelhäuser. Es sind Anlagen ausgeschlossen, welche den Kurbetrieb stören. Insbesondere sind alle Anlagen und Nutzungen untersagt, die durch Lärm, üble Dünste, Ruß, Rauch u. dgl. auf die Umgebung ungünstig einwirken.

Wegen der Anlage von Garagen und Einstellplätzen wird auf § 10 Ziffer 1 und 2 dieser Bauungsvorschriften verwiesen.

## § 2

### Ausnahmen

Ausnahmen nach §§ 2 – 9 BauNVO sind nicht zulässig.

## § 3

### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Liegehallen, offenen oder überdachten Schwimmbädern, Teppichklopfstangen und Wäschetrockenanlagen, 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 die Geschoßflächenzahl.

## § 5

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Grundflächen- oder Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Sie ist jeweils für die Bergseite des angegebenen Baukörpers festgesetzt.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
4. Der Ausbau der talseitigen Untergeschosse zu Wohnzwecken ist ausnahmsweise im Rahmen der Bestimmungen der Landesbauordnung zulässig. Abgrabungen sind unzulässig.

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

#### **§ 6**

##### Bauweise

1. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 der 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. Die im Bebauungsplan eingetragenen geplanten Grundstücksgrenzen und die damit festgelegten Grundstücksgrößen müssen eingehalten werden. Eine nachträgliche Teilung ist unzulässig.

#### **§ 8**

##### Grenzabstand

Soweit der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise im Bebauungsplan durch Baulinien oder Baugrenzen nicht näher bestimmt ist, richtet sich dieser nach §§ 7 ff. LBO.

### **IV. Baugestaltung**

#### **§ 9**

##### Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudehöhe von Erdgeschoß-OK bis Traufen-OK darf das Maß von  
3 m bei 1 Vollgeschoß,  
6 m bei 2 Vollgeschossen,

9 m bei 3 Vollgeschossen und  
15 m bei 5 Vollgeschossen

nicht überschreiten.

2. Die OK-Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach der jeweiligen Kanalhöhe. Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben. Die zum Bebauungsplan gehörenden Geländeschnitte sind bei Festsetzung der Höhe OK-Erdgeschoß- Fußboden zu berücksichtigen.
3. Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches sind wie folgt festgelegt:
  - a) Bei den eingeschossigen Wohngebäuden, östlich und westlich des verlängerten Vogelbeerweges und östlich der Oberförster-Ganter-Straße, ist das Dach als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° a. T. auszuführen. Das Maß zwischen OK-letzter Decke und Sparrenunterkante –senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen – darf nicht mehr als 35 cm betragen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
  - b) Bei den geplanten drei- und fünfgeschossigen Gebäuden im Sondergebiet Kurgebiet, westlich der bestehenden Oberförster-Ganter-Straße, auf dem Gelände der ehemaligen Saatschule, ist das Dach in Form eines Flachdaches auszuführen.
  - c) Bei Um-, An- und Neubauten an vorhandenen, bei Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden ist die Dachform und Dachneigung der bestehenden Dachform und Dachneigung anzupassen, soweit im Bebauungsplan nichts Näheres bestimmt ist. Bei Um- oder Anbauten an vorhandenen Nebengebäuden sind diese mit einem Flachdach auszuführen.
4. Die Firstrichtung der Satteldächer der Hauptbaukörper hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen und ist im Bebauungsplan eingetragen.
5. Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei Verwendung gebrannter Ziegel in der Regel engobierte Ziegel zu verwenden. Im Ausnahmefall können für die Dachdeckung der Satteldächer Eternitschiefer oder dunkelbraune oder dunkelrot gefärbte Industrieziegel mit gerauhter Oberfläche zugelassen werden.

## § 10

### Garage und Stellplätze

1. Garagen und Stellplätze sind im Sondergebiet Kurgebiet nur für den Eigentümer oder Besitzer der einzelnen Grundstücke und je Grundstück höchstens zwei Stellplätze oder Garagen zulässig. Im übrigen sind die Garagen oder Stellplätze für das Sondergebiet Kurgebiet nur innerhalb der als Gemeinschaftsgarage ausgewiesenen Fläche westlich der Oberförster-Ganter-Straße zulässig.

2. Die im Bebauungsplan westlich der Oberförster-Ganter-Straße vorgesehene Garagenanlage ist als Gemeinschaftsgarage unterirdisch anzuordnen und mit Erdreich und einer Bepflanzung voll abzudecken.
3. Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
4. Für die Stellung der Garagen zu Hintergebäuden sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich. Ausnahmsweise können Garagen, soweit es das Gelände erlaubt, auch in das Haus eingebaut werden. Kellergaragen sind unzulässig.
5. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
6. Die Traufhöhe der Garagen darf – von OK-Erdreich gemessen – allseits das Maß von 2,5 m nicht überschreiten. Reihengaragen müssen einheitlich gestaltet werden. Ihre Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen. Die talseitig 2,5 m übersteigende Garagenhöhe ist durch Erdreich anzufüllen.
7. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziffern 4, 5 und 6 entsprechen. Sie müssen den Charakter von massiven Garagen haben.

## § 11

### Verputz und Außenanstrich

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spät. 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Abschleimung usw.). Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
2. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## § 12

### Einfriedigung

Die Einfriedigung der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum und zur öffentlichen Grünfläche hin ist einheitlich zu gestalten und hat sich der bestehenden Einfriedigungsform anzupassen. Zulässig ist ein 40 cm hoher Bruchstein- oder Kunststeinsockel, der lediglich mit einem Buschwerk abgepflanzt werden darf. Die Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken im reinen Wohngebiet östlich der Oberförster-Ganter-Straße ist ebenfalls mit Sträuchern oder Stauden vorzunehmen. Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Draht oder Drahtgeflecht in einer Höhe bis zu 0,6 m kann ausnahmsweise und nur mit besonderen Auflagen hinsichtlich der Farbgebung zugelassen werden. Die Einfriedigung der Grundstücke westlich der Oberförster-Ganter-Straße ist allseits nur in Form eines Rasenkantensteines zulässig.

## § 13

### Grundstücksgestaltung

Die privaten Grünflächen auf der Eingangsseite der Gebäude sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Die übrigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch so zu gestalten, dass insgesamt ein parkartiger Charakter des Baugebietes entsteht.

Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen u. ä. Einrichtungen sind am rückwärtigen Teil der Gebäude und möglichst verdeckt vorzusehen.

Die Anlage von durchsichtigen Pergolen ist als Ausnahme zulässig.

## § 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 der Stadt Villingen sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der Stadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen, den 02. April 1969

Der Oberbürgermeister  
i. V.

gez. Müller

Bürgermeister