

# **Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen  
für das Gebiet „Altstadtsteig – Kopsbühl“

## **A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1, 2, 8 und 9 Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG);
2. §§ 1 bis 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 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (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**

#### **Die Flächennutzung**

Der räumliche Geltungsbereich de Bebauungsplanes ist in Bauflächen, land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen aufgeteilt. Art und Begrenzung der einzelnen Flächen ist durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

### **§ 2**

#### **Art und Begrenzung**

1. Die Bauflächen sind in reine Wohngebiete – WR – gem. § 3 BauNVO und in allgemeine Wohngebiete – WA – gem. § 4 BauNVO eingeteilt und englischrot angelegt. Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete ist durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Für bestimmte, im Bebauungsplan durch ein Planzeichen – WR- gekennzeichnete Teile der reine Wohngebiete ist gem. § 3 Abs. 4 BauNVO allgemein festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
3. In Ergänzung der Planzeichen-VO sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet einzelne Gebietsteile für eine bestimmte Bebauung vorgesehen und im Bebauungsplan gekennzeichnet als:

- a) individuelle Einzelhausbebauung – IE –
  - b) variable Reihenhausbebauung – VR –
  - c) Winkelhausbebauung – WI –
  - d) 5- bzw. 8- und 9-geschossige Ringbebauung – R 5 bzw. R 8 –
4. Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen sind im Bebauungsplan karminrot angelegt und durch ein Planzeichen näher bestimmt.
  5. Ausnahmen nach §§ 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

### **§ 3**

#### **Das Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Werte der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sind durch schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die individuelle Einzelhausbebauung – IE –, für die Winkelhausbebauung – WI – und für die 1-, 2-, 5-, bzw. 8- und 9-geschossige Ringbebauung – R 5 bzw. R 8 – zwingend, für die variable Reihenhausbebauung – VR – als Höchstgrenze festgesetzt.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### **§ 4**

#### **Bauweise**

1. Die Bauweise ist für Teile des Baugebietes unterschiedlich als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
  - a) Die individuelle Einzelhausbebauung – IE – ist als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern – - festgesetzt.
  - b) Die variable Reihenhausbebauung – VR – ist als geschlossene Bauweise – g – festgesetzt.
  - c) Die Winkelhausbebauung – WI – ist als abweichende Bauweise – Kettenbauweise, - K – festgesetzt.
  - d) Die 1-, 2-, 5-, 8- und 9-geschossige Ringbebauung – R 5 bzw. R 8 – ist als geschlossene Bauweise – g – festgesetzt.

2. Maßgebend für die Bauweise ist die Eintragung im Bebauungsplan.

## § 5

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

1. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen von Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.
3. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
4. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für die variable Reihenhausbebauung – VR – und die Winkelhausbebauung – WI – nicht, für die individuelle Einzelhausbebauung – IE – und die 5- bzw. 8- und 9-geschossige Ringbebauung – R 5 bzw. R 8 – nur ausnahmsweise zulässig. Gartenhäuschen sind ausgeschlossen. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.

## § 6

### Die Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Für die einzelnen Teile des Baugebietes ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt:

a) individuelle Einzelhausbebauung – IE –	1.000 m <sup>2</sup>
b) variable Reihenhausbebauung – VR –	200 m <sup>2</sup>
c) Winkelhausbebauung – WI –	300 m <sup>2</sup>
d) 5-geschossige Ringbebauung – R 5 –	1.750 m <sup>2</sup>
8- und 9-geschossige Ringbebauung – R 8 –	2.000 m <sup>2</sup>

2. Für das Grundstück Lgb. Nr. 2374 / 2 und für das Grundstück östlich der Planstraße E (nördlich der Einmündung der Planstraße I in die Planstraße E) wird eine Ausnahme von Ziff. 1 Buchst. a) dergestalt zugelassen, daß eine Mindestgröße von 600 qm nicht unterschritten werden darf.

## § 7

### Grenz- und Fensterabstände

Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise und die Fensterabstände richten sich nach §§ 7 ff. LBO.

## **§ 8**

### **Die Höhenlage der baulichen Anlagen**

1. Die OK – Erdgeschoß - Fußboden wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalsatzung der ehemaligen Stadt Villingen. Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.
2. Für die individuelle Einzelhausbebauung – IE – ist bei der Höhenlage des Gebäudes der natürliche Geländeverlauf im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage zu beachten.

Der Hauptgeschoß Fußboden der Wohngebäude ist talseits höchstens 1,80 m, bergseits höchstens 0,30 m über der mittleren angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.

## **§ 9**

### **Die Flächen für Stellplätze und Garagen**

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die Stellplätze und Garagen für die 1-, 2-, 5-, 8- und 9-geschossige Ringbebauung und für die Winkelhausbebauung am Kopsbühl sind im Untergeschoß der Ringbebauung vorgeschrieben.
3. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.
4. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
5. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
6. Die Traufhöhe der Garagen darf allseits – von OK-Erdreich gemessen – das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
7. Die Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziff. 3, 5 und 6 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.

## **§ 10**

### **Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung sowie die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen**

1. Die Versorgungs- und Entsorgungsflächen sowie die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgelegt.
2. Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der ehemaligen Stadt Villingen in der jeweiligen gültigen Fassung.

## **§ 11** **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

## **§ 12** **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die private Grünfläche innerhalb der variablen Reihenhausbebauung – VR – und der Winkelhausbebauung – WI – sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

## **§ 13** **Gestaltung der baulichen Anlagen**

1. Die baulichen Anlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen Baulinien und Baugrenzen in ihrer Gestaltung als einheitliche Typen zu entwickeln. Sie sollen sich bei der variablen Reihenhausbebauung – VR –, der Winkelhausbebauung – WI – und der 1-, 2-, 5-, 8- und 9-geschossigen Ringbebauung – R 5 bzw. R 8 – nach den dem Bebauungsplan beigefügten Typenplänen richten.
2. Die Doppelhäuser und zusammengehörige Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt und als Einheit gestaltet werden.
3. Für die variable Reihenhausbebauung – VR –, die Winkelhausbebauung – WI und die 1-, 2-, 5- bzw. 8- und 9-geschossige Ringbebauung – R 5 bzw. R 8 – ist eine einheitliche Geschoßhöhe von 2,75 m bei konventioneller Bauweise und von 2,70 m bei der Anwendung der in den Typenplänen vorgeschlagenen modularen Ordnung festgesetzt. Auch geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung bedürfen als Ausnahmen der besonderen Genehmigung.
4. Soweit aus den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Unterlagen eine Terrassierung für Gebäude vorgesehen ist, ist diese bei Einhaltung des erwähnten Modulators zwingend vorgeschrieben.
5. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäuden sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Abschlämmen usw.) Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen. Für den Außenanstrich des verputzten Mauerwerks ist eine helle Farbe zu verwenden.

Bei Wohnblöcken und Gebäudegruppen wird die Putzart und die Farbgebung im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherrn vor Vergabe der Verputzarbeiten festgelegt.

6. Als Material für leichte Ausfachungen, Pergolen usw. ist Holz zu verwenden.
7. Im einzelnen sind die Bebauungsvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen für die Teile des Baugebietes wie folgt festgesetzt:
  - a) Individuelle Einzelhausbebauung – IE –
    1. An- und Vorbauten müssen mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.
    2. Das Dach ist als Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 15° a. T. auszuführen.
    3. Für die Dachdeckung der Satteldächer ist grauschwarzer Asbestzementschiefer vorgeschrieben. Wird das Dach als Flachdach ausgeführt, so ist eine deckende Kiesschüttung zu verwenden.
    4. Dachgaupen sind zulässig.
  - b) Variable Reihenhausbebauung – VR –
    1. Die Höhenlagen benachbarter Hauseinheiten ist aufeinander abzustimmen. Ein Versetzen der Geschosse ist nur um ein halbes oder ganzes Geschoß zulässig.
    2. Fensteröffnungen sind nur auf der Berg- und Talseite zulässig. Bei den Endtypen können seitliche Fensteröffnungen ausnahmsweise zugelassen werden.
    3. Das Dach ist als absolutes Flachdach mit einer deckenden Kiesschüttung auszuführen.  
  
Die Ausbildung einer Dachterrasse ist ausnahmsweise möglich.
  - c) Winkelhausbebauung – WI –
    1. Die Höhe der Hauseinheiten einer Hausgruppe ist aufeinander abzustimmen.
    2. Fensteröffnungen sind nur auf der West- und Südseite zulässig. In besonderen Fällen – Randlagen etc. – können Ausnahmen zugelassen werden.
    3. Das Dach ist als absolutes Flachdach mit einer deckenden Kiesschüttung bzw. als Dachterrasse auszuführen.
  - d) 1-, 2-, 5-, 8- und 9-geschossige Ringbebauung – R 5 bzw. R 8 –
    1. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung des Niveaus der Fußgängerplattform – sh. Vorentwurf zur Ringbebauung am Kopsbühl – in der Baugenehmigung nach Vorlage eines Geländeschnittes mit eingetragener Entwässerung bestimmt.

2. Die Rückseite der 5-geschossigen Ringbebauung, die der 9-geschossigen Gebäudegruppe gegenübersteht, darf keine notwendigen Fensteröffnungen im Sinne des § 8 Abs. 1 LBO enthalten. Fenster von Kochnischen, Bädern u. a. Nebenräumen gelten nicht als notwendige Fensteröffnungen.
  3. Das Dach ist als Flachdach, bei der 1-, 2- und 5-geschossige Ringbebauung mit einer deckenden Kiesschüttung auszuführen.
  4. Die Gemeinschaftsanlagen und Läden sind in einer gestalterischen Einheit mit der Gesamtanlage auszuführen.
- e) Im Planungsgebiet ist die Verbrennung von flüssigen und festen Brennstoffen und die Beheizung mit denselben nicht zugelassen.
- f) Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen ist nicht zulässig. Soweit ein Anschluß an eine Rundfunk- bzw. Fernsehantenne erforderlich ist, ist dieser an der Gemeinschaftsantennenanlage für das gesamte Baugebiet vorzunehmen. Der Standort der Gemeinschaftsantennenanlage ist auf dem höchstgelegenen Bauwerk des Baugebietes zu errichten.

#### **§ 14** **Außenanlagen**

1. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m gegenüber den natürlichen Geländeoberflächen sind nur ausnahmsweise zulässig. Böschungsmauern sind in behandeltem Beton (Waschbeton – steinmetzmäßig bearbeiteter Beton) oder Naturstein auszuführen.

#### **§ 15** **Einfriedigung**

1. Die Einfriedigung der Grundstücke in individuellen Einzelhausbebauung – IE - sind zum öffentlichen Straßenraum und zur öffentlichen Grünfläche hin einheitlich zu gestalten. Zulässig ist ein 40 cm hoher Bruchstein- oder Kunststeinsockel, der lediglich mit einem Buschwerk abgepflanzt werden darf. Die Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken der individuellen Einzelhausbebauung – IE – ist ebenfalls nur mit Sträuchern oder Stauden vorzunehmen; Draht oder Drahtgeflecht in einer Höhe bis zu 60 cm kann ausnahmsweise und nur mit besonderen Auflagen zugelassen werden.
2. Die Einfriedigung der Grundstücke der variablen Reihenhausbebauung – VR – und der Winkelhausbebauung – WI – sind als massive Mauern zu erstellen. Die Mauern dürfen eine Höhe von 1,00 m über angefülltem Gelände nicht übersteigen.
3. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

## **§ 16** **Müllboxen**

Bei den variablen Reihenhäusern – VR – sind Müllboxen in Verbindung mit den geplanten Garagen vorzusehen.

Für die Winkelhausbebauung – WI – sind soweit möglich – Müllboxen in Verbindung mit Gemeinschaftsgaragen einzuplanen.

Für die Ringbebauung Kopsbühl – R 5 bzw. R 8 – sind Plätze für Abfallbehälter im Bebauungsplan festgesetzt.

## **§ 17** **Bestehende Wohngebäude**

1. Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in dem Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude die bestehende Dachneigung beizubehalten. Bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude sind diese mit einem Flachdach auszuführen.
2. Bei Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundstück Lgb. Nr. 2374 / 2 sind die bestehende Dachform und Dachneigung des vorhandenen Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Lgb. Nr. 2374 / 1 zu übernehmen.

## **§ 18** **Ausnahmen und Befreiungen**

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

## **§ 19** **Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 20**  
**Schlußbestimmung**

Ergänzend gelten die Vorschriften der Allgemeinen Bauordnungssatzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der ehemaligen Stadt Villingen, sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der ehemaligen Stadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen-Schwenningen, den 05. September 1973

gez.

Dr. Gebauer

Oberbürgermeister

Textliche Änderungen siehe V-L-2022