

# Bebauungsvorschriften

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altstadtsteig / Kopsbühl“  
der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Villingen,  
Gewann Altstadtsteig und Schäfersteig

## 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 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

#### Art der baulichen Nutzung

1. Als Baufläche ist  

Reines Wohngebiet	-	WR gem. § 3 BauNVO
-------------------	---	--------------------

festgesetzt.
2. Für die im Bebauungsplan durch das Planzeichen – WR – gekennzeichneten Flächen des Reinen Wohngebietes ist gem. § 3 Abs. 4 BauNVO allgemein festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.
3. In Ergänzung der Planzeichenverordnung sind im Reinen Wohngebiet einzelne Gebietsteile für eine bestimmte Bebauung vorgesehen und im Bebauungsplan gekennzeichnet als
  - a.) variable Reihenhausbauung – VR
  - b.) Winkelhausbauung – WI
4. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## § 2

### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils im Bebauungsplan in einem Füllschema näher bestimmt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist als höchstzulässig festgesetzt. Für die Angabe der Geschosßzahl im Bebauungsplan gilt jeweils die Talseite der Gebäude.
3. 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.

## § 3

### Bauweise

1. Die Bauweise ist für Teile des Baugebiets unterschiedlich als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
  - a) Die Winkelhausbebauung – WI – ist als Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise oder als Doppelhausbebauung in abweichender Bauweise – Kettenbauweise – K – festgesetzt.
  - b) Die variable Reihenhausbebauung – VR – ist als geschlossene Bauweise – g – festgesetzt.
2. Die Art der Bauweise ist jeweils im Bebauungsplan in einem Füllschema näher bestimmt.

## § 4

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

3. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 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.

## § 5

### Die Höhenlage baulicher Anlagen

1. Die OK – Erdgeschoß - Fußboden richtet sich nach den für den Bebauungsplan ausgearbeiteten Schnitten M 1 : 100 und nach der Entwässerungsmöglichkeit und darf über OK angefülltem Gelände bergseits 0,50 m nicht überschreiten. Sie wird vor Erteilung der Baugenehmigung durch das Baurechtsamt verbindlich angegeben.
2. Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen.

## § 6

### Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen diese als Einheit gestaltet möglichst und gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen.
4. 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.
5. Im Bereich der variablen Reihenhausbebauung – VR – sind Garagen nur an der im Bebauungsplan angegebenen Stelle zulässig.
6. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
7. Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.

8. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.

## § 7

### **Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung**

Die Versorgungs- und Entsorgungsflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

## § 8

### **Geh- und Leitungsrechte**

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt und die nutzungsberechtigten Grundstücke nach Arbeitsnummern, sowie die weiteren Nutzungsberechtigten schriftlich angegeben. Weiterhin nutzungsberechtigt ist die Stadt Villingen-Schwenningen.

## § 9

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

1. Die Vorgartenflächen und übrigen privaten Grünflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
2. Auf den Grundstücken Flst. Nr. 6026/1, 6026, 6027, 6029, 6031, 6033 und 6035 ist entsprechend der Bebauungsplanausweisung jeweils auf der Westseite der vorgenannten Grundstücke ein Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 7,50 m ausgewiesen. In diesem Pflanzstreifen ist ein Pflanzgebot erlassen. Der Pflanzstreifen ist durch Baum- und Buschgruppen dicht zu bepflanzen.
3. Ein Grün- und Anpflanzungsplan für diese Grundstücke ist mit dem Baugesuch einzureichen.

## § 10

### **Die Gestaltung baulicher Anlagen**

1. Die baulichen Anlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen Baulinien und Baugrenzen in ihrer Gestaltung als einheitliche Typen zu entwickeln.
2. Es ist eine einheitliche Geschosshöhe von 2,75 m festgesetzt. Auch geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung bedürfen als Ausnahme der besonderen Genehmigung.

3. Soweit aus den dem Bebauungsplan beigelegten Schnitten eine Terrassierung für Gebäude vorgesehen ist, ist diese zwingend vorgeschrieben.
4. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen. Das Baurecht kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen. Für den Außenanstrich des verputzten Mauerwerks ist eine helle Farbe zu verwenden. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln.
5. Als Material für leichte Ausfachungen, Pergolen usw. ist Holz zu verwenden.
6. Im einzelnen sind die Bebauungsvorschriften für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen für die Teile des Baugebiets wie folgt festgesetzt:

a.) variable Reihenhausbebauung – VR –

Die Höhenlage benachbarter Hauseinheiten ist aufeinander abzustimmen. Ein Versetzen der Geschosse ist nur um ein halbes oder ganzes Geschöß zulässig.

Fensteröffnungen sind nur auf der Berg- und Talseite zulässig. Bei den Endtypen können seitliche Fensteröffnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Baukörper sind als absolutes Flachdach mit einer deckenden Kiesschüttung auszuführen. Soweit Vorschriften der Landesbauordnung nicht entgegenstehen, ist die Ausbildung einer Dachterrasse möglich.

b.) Winkelhausbebauung – WI –

Bei der Winkelhausbebauung müssen die Schenkellängen der einzelnen Baukörper in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Die Höhe der Hauseinheiten einer Hausgruppe ist aufeinander abzustimmen.

Das Dach der Baukörper ist als absolutes Flachdach mit einer deckenden Kiesschüttung bzw. als Dachterrasse auszuführen.

- c.) Im Planungsgebiet ist die Verbrennung von flüssigen und festen Brennstoffen und die Beheizung mit diesen nicht zugelassen.
- d.) 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 „Altstadtsteig / Kopsbühl“.

Auf § 13 Ziffer 7 f der Bebauungsvorschriften des förmlich festgestellten Bebauungsplanes „Altstadtsteig / Kopsbühl“ wird verwiesen.

- e.) Sichtschutzwände sind in einer Höhe bis zu 2,00 m von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände und einer Tiefe von 3,00 m, jeweils von der Baugrenze aus gemessen, zulässig. Ihre Ausführungsart kann entweder in leichten Stein-, Beton- oder Holzausfachungen, in Form von Pergolen aus Holz oder in Form von verputztem oder geschlämmtem Mauerwerk, Sichtbeton oder behandeltem Beton hergestellt werden. Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zugelassen.

## § 11

### 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) Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.
3. Im Zuge des Straßen- und Wegebaues sind Böschungen bis 1 : 3 auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
4. Einfriedigungen:
  - 4.1. Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum, zu öffentlichen Gehweg- und Grünflächen sind in Form von Bruchstein- oder Kunststeinsockel in einer Höhe bis zu 0,40 m, vom vorhandenen bzw. aufgefülltem Gelände gemessen, zulässig, der lediglich mit Busch- und Staudengruppen abgepflanzt werden darf.
  - 4.2. Die Einfriedigungen der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten und die erforderlichen Treppenwangen sind als massive Mauern zu erstellen. Die Mauern bzw. Treppenwangen dürfen eine Höhe von 1,00 m über vorhandenem angefülltem Gelände oder Treppenlauf nicht übersteigen.
  - 4.3. Die lt. Bebauungsplan an der Erschließungsseite erforderliche Treppenanlagen eines Winkelhauses ist in west-östlicher Richtung über die gesamte Grundstückstiefe herzustellen.
  - 4.4. Stacheldraht als Einfriedigung darf nicht verwendet werden.
5. Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15,00 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 schlagen.

§ 12

**Ordnungswidrigkeiten**

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

Villingen-Schwenningen, den 22. März 1977

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Müller  
Bürgermeister

Textliche Änderungen siehe V - L I 5 - 2021