

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan  
der Großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald  
für das Gebiet „Friedengrund“

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341);
2. §§ 1 bis 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-VO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429);
3. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.06.1961 (GesBl. S. 208);
4. §§ 3, 111, 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (GesBl. S. 151).

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

#### Baugebiet

- 1.) Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in ein Sondergebiet und in ein Kleinsiedlungsgebiet. Die Festsetzung der Art und Begrenzung des Sondergebietes und des Kleinsiedlungsgebietes erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2.) Als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot umrandet und mit WS bezeichnet sind.
- 3.) Als Sondergebiet (SO) gem. § 11 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die echt orange umrandet und mit SO bezeichnet sind.

Im Sondergebiet sind alle für den Sportbetrieb und die Unterhaltung der Sportstätten notwendigen Gebäude zulässig.

§ 2

Ausnahmen

- 1.) Ausnahmen nach § 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.) Als Ausnahme kann im Sondergebiet eine Gastwirtschaft mit Kegelbahnen sowie eine Wohnung für den Gastwirt zugelassen werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind 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 durch die Geschößflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Geschößflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3.) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 6

##### Bauweise

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

### IV. Baugestaltung

#### § 9

##### Gestaltung der Bauten

- 1.) Von OK – Erdgeschoß Fußboden dürfen die Geschöshöhen von OK zu OK bei

1 Vollgeschoß	3,00 m
2 Vollgeschossen	6,00 m
3 Vollgeschossen	9,00 m

nicht übersteigen.

- 2.) 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 Stadt Villingen.

Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

- 3.) An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch anzuordnen.
- 5.) Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches ist wie folgt festgelegt:
- a.) Bei dem geplanten Wohngebäude auf dem Grundstück Lgb. Nr. 1311/27 und bei Umbau und Erweiterung des bestehenden Flughafensrestaurants sind für diese Gebäude die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° alter Teilung auszuführen. Das Maß zwischen OK – letzter Decke und Sparrenunterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf nicht mehr als 35 cm betragen.
- b.) Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches bei Gebäuden im Sondergebiet wird von Fall zu Fall vom Baurechtsamt im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festgelegt.
- 6.) Die Firstrichtung der Satteldächer hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.
- 7.) Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel dunkelbraun oder dunkelrot engobierte Ziegel, bei Industrieziegel dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
- 8.) Für die Dachdeckung der Dächer innerhalb des Sondergebietes kann Eternitschiefer oder können Eternitplatten, naturfarben, verwendet werden.
- 9.) Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude, soweit nicht anders bestimmt, die bestehende Dachneigung beizubehalten. Bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude sind diese mit einem Flachdach auszuführen.
- 10.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Die Vorderflucht der Dachgaupen muß 2 Ziegelreihen hinter der Hauptflucht der Gebäude zurückliegen. Die Seitenwangen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoffe der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 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, das Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Reihengaragen müssen einheitlich gestaltet werden, ihre Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen.
- 4.) Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie der Ziff. 2 und 3 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.

§ 11

Verputz und Anstrich

- 1.) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spät. 1 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.

§ 12

Einfriedigung

- 1.) Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind einheitlich zu gestalten. Die Einfriedigungsform und Einfriedigungshöhe ist entsprechend der bestehenden Einfriedigungsform und Einfriedigungshöhe auszuführen.

Die Einfriedigungshöhe darf jedoch bei Gebäuden im „Kleinsiedlungsgebiet“ das Maß vom 90 cm, gemessen von OK – Erdreich, nicht übersteigen.

- 2.) Im Sondergebiet werden Form und Höhe der Einfriedigung vom Baurechtsamt im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt von Fall zu Fall festgelegt.
- 3.) Die Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken ist bei Gebäuden im „Kleinsiedlungsgebiet“ nur in Form einer lebenden Hecke in Höhe von 90 cm gestattet.
- 4.) Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Maschendraht darf nur als Halt für eine spätere Hecke und nur in Höhe von 70 cm sowie mit einem grünen Kunststoff überzogen, zugelassen werden.

§ 13

Grundstücksgestaltung

Die privaten Grünflächen auf der der Straße zugekehrten Seite der Gebäude sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gewächse zu verwenden.

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

§ 14

Entwässerung

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

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

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

Villingen, den 12.01.1967

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez. Müller

Bürgermeister