

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan
der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen
für das Gebiet „Goldener Bühl“

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG);
2. §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84 S. 1233) (BauNVO);
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 Abs. 3 Satz 5 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

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 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot angelegt und mit WA bezeichnet sind.
- 4.) Als Mischgebiet (MI) gem. § 6 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die sepia coliriert angelegt und mit MI bezeichnet sind.
- 5.) Als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die paynes grau angelegt und mit GE bezeichnet sind.
- 6.) Als Industriegebiet (GI) gem. § 9 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die paynes grau angelegt und mit GI bezeichnet sind.

- 7.) Als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Flächen sind die Grundstücke, die im Bebauungsplan karminrot angelegt und durch ein Planzeichen näher bestimmt sind.
- 8.) Als Sondergebiet gem. § 11 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die im Bebauungsplan echtorange angelegt und mit SO bezeichnet sind.

Im Sondergebiet ist nur eine Chirurgische Unfallklinik einschl. Zubehörbauten in offener Bauweise zulässig.

Die höchstzulässige Geschößzahl wird mit 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Die GRZ = Grundflächenzahl wird durch die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche angegeben. Die GFZ = Geschößflächenzahl wird im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 2

Ausnahmen

- 1.) Ausnahmen gem. §§ 3, 8 und 9 BauNVO können wie folgt zugelassen werden:
 - a.) im reinen Wohngebiet können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie Kleinbetriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
 - b.) Im Gewerbegebiet können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
 - c.) Im Industriegebiet können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
- 2.) Ausnahme gem. §§ 4 und 6 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 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 Geschoßflächen-, Grundflächen- und Baumassenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Geschoßflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl erfolgt mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen durch Eintragung im Bebauungsplan. Ist keine Festsetzung erfolgt, gilt § 17 BauNVO.
- 2.) Die als festgesetzte Zahl der Vollgeschosse angegebene Geschoßzahl ist zwingend.
- 3.) Für das Sondergebiet gilt § 1.8 dieser Bebauungsvorschriften.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- 1.) Es ist teils offene, teils geschlossene Bebauung festgesetzt.
Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
- 2.) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder Winkelhausgruppen eingetragen sind, gelten diese Eintragungen als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO.
- 3.) Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 4.) Für das Sondergebiet gilt die offene Bauweise.

§ 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 Abs. 1 Ziff. 3 LBO geforderten Abstände einzuhalten, wenn in einem 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.) Von OK Erdgeschoß - Fußboden dürfen die Geschosshöhen im reinen Wohngebiet, allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet von OK zu OK Fußboden bei

1 Vollgeschoß	3,00 m,
2 Vollgeschossen	6,00 m,
3 Vollgeschossen	9,00 m,
4 Vollgeschossen	12,00 m

nicht überschreiten.

Bei

5 und mehr Vollgeschossen

wird die Höhe von Fall zu Fall vom Baurechtsamt im Baubescheid festgelegt.

Von OK angefülltem Gelände dürfen die Geschosshöhen von OK zu OK im Gewerbegebiet und Industriegebiet bei

1 Vollgeschoß	4,00 m,
2 Vollgeschossen	8,00 m,
3 Vollgeschossen	12,00 m,
4 Vollgeschossen	16,00 m

nicht überschreiten.

Die OK Erdgeschoß – Fußboden wird von Fall zu Fall festgelegt und wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

- 2.) An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 3.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch einzuordnen.
- 4.) Die Dachneigung und die Ausbildung der Dächer hat sich den bestehenden Gebäuden anzupassen.
 - a.) Soweit Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° a. T. auszuführen sind, darf das Maß von OK Decke bis Sparren UK, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 35 cm betragen.
 - b.) Bei einer Dachneigung von 25° a. T. und weniger dürfen im Dachgeschoß Wohnungen nicht ausgebaut werden, jedoch sind vom Giebel her Belichtungen und Belüftungen des Dachraumes zulässig.
 - c.) Die Dachneigung der Einzelhäuser innerhalb einer Gebäudegruppe muß stets die gleiche sein.
 - d.) Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude die bestehende Dachneigung beizubehalten. Soweit für die im Planungsgebiet vorhandenen Doppel- oder Reihenhäuser eingeschossige Erweiterungen vorgesehen sind, die in Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung ausgeführt werden können, sind diese Erweiterungen gleichzeitig für die ganze Hausgruppe oder für die Doppelhäuser vorzunehmen. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn von der jeweiligen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.
 - e.) Soweit im Planungsgebiet bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude eine gemeinsame Grenzbebauung durchgeführt werden soll, ist die Gestaltung der Dachgesimse und die Dachneigung einheitlich auszuführen.
 - f.) Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel dunkelbraune oder dunkelrot engobiierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraun oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.

Ausnahmsweise kann grau – schwarzer Asbestschiefer zugelassen werden.
- 5.) Die Firstrichtung der Satteldächer hat in Längsrichtung der Gebäude zu verlaufen.
- 6.) Bei Wohnblöcken und Reihenhäusern sind Rundfunk- und Fernsehantennen – soweit technisch möglich – als Gemeinschaftsanlage auszuführen.
- 7.) Dachaufbauten in Form von Schleppegäuben und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 40° (a. T.) zulässig. Sie dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen. Die Vorderfront der Gäuben muß hinter der Flucht des Gesamtbaukörpers zurückliegen; unterhalb der Dachgäuben 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 eine 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. Reihengaragen müssen einheitlich gestaltet werden, ihre Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen. Soweit im Bebauungsplan doppelstöckige Garagen vorgesehen sind, gilt die angegebene Gebäudehöhe von 2,50 m, gemessen von der bergseitigen Zufahrt.
- 4.) Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziff. 2, 3 und 4 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.

§ 11

Verputz und Außenanstrich

- 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 Wohnblöcken und Gebäudegruppen wird die Farbgebung im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherrn vor Ausführung der Verputzarbeiten festgelegt.

§ 12

Einfriedigung

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke sind für die einzelnen öffentlichen Straßenzüge, Plätze und Anlagen einheitlich zu gestalten.

- 2.) Bei den Einzelhausgrundstücken sind ein Sockel bis 30 cm Höhe und entsprechende Pfeiler an den Enden und Eingängen aus Natur- oder Kunststein mit einer Heckenhinterbepflanzung gestattet. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 1,10 m betragen. Soweit in den einzelnen Straßenzügen Holzzäune oder Lattenzäune als Einfriedigung ausgeführt worden sind, können diese als geschälte Scherengitterzäune (Polygonzäune) ebenfalls zugelassen werden. Die Gesamthöhe der Holzzäune darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser muß sich die Einfriedigung auf einen Rankantenstein oder auf einen 30 cm hohen Steinsockel beschränken. Soweit in den einzelnen Straßenzügen Heckenhinterbepflanzungen ausgeführt worden sind, sind diese in einer Gesamthöhe von 80 cm zulässig.

- 3.) Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken ist ein Draht oder Drahtgeflecht nur im Zusammenhang mit einer Heckenhinterbepflanzung zulässig. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Ausnahmsweise können Holzzäune als geschälte Scherengitterzäune (Polygonzäune) zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschritten wird und in den einzelnen Straßenzügen Holzzäune als Einfriedigungsform vorhanden sind.

- 4.) Stacheldraht ist unzulässig.

§ 13

Grundstücksgestaltung

Die privaten Grünflächen auf der Eingangsseite 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.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die Freiflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen.

§ 14

Müllbehälter

Für die Wohnblöcke und die chirurgische Klinik im Sondergebiet sind Plätze für Abfallbehälter zwingend vorgeschrieben. Ihr Standort wird im Baubescheid festgelegt.

§ 15

Entwässerung

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

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

- 1.) Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 des Bundesbaugesetzes bzw. § 94 der Landesbauordnung.
- 2.) Das Baurechtsamt kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von der Höhe der Gebäude (§ 9) für gewerbliche Bauten zulassen.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 18

Schlußbestimmungen

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

Villingen-Schwenningen, den 05.06.1973

gez.
Gebauer

Oberbürgermeister