

# Bebauungsvorschriften

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

## A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.06.1960 (BGBl S. 2 341);
2. §§ 1 bis 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-VO) vom 26.06.1962 (BGBl I S.429) (BauNVO);
3. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.06.1961 (Ges.Bl. S. 208);
4. §§ 3, 111, 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 Bebauungsplans wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Baulinienplan.
2. Als Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind die Grundstücke ausgewiesen, die hellgelb umrandet und mit WS bezeichnet sind.
3. Als allgemeines Wohngebiet (WA) sind die Grundstücke ausgewiesen, die goldgelb umrandet und mit WA bezeichnet sind.
4. Als Gewerbegebiet (GE) sind die Grundstücke ausgewiesen, die dunkelgrau umrandet und mit GE bezeichnet sind.

## **§ 2**

### Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2, 4 und 8 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.

## **§ 3**

### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen und 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 Grundfläche der baulichen Anlage, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse.

## **§ 5**

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.  
Als Festsetzung der Grundflächenzahl gilt die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Soweit eine Festsetzung des zulässigen Maßes der Nutzung im Baulinien- bzw. Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
4. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

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

#### **§ 6**

##### **Bauweise**

1. Als Bauweise ist teils offene und teils geschlossene Bauweise festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Gestaltungsplan.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Gebäudegruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Die im Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) vorgesehenen geschlossenen Baugruppen können ausnahmsweise nacheinander errichtet werden.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Im allgemeinen Wohngebiet muß die Dachneigung in Angleichung an den vorhandenen Baubestand erfolgen.

#### **§ 7**

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Baulinienplan.

#### **§ 8**

##### **Grenzabstand**

1. Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise bzw. der Fensterabstand richtet sich nach §§ 77 ff LBO.
2. Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 LBO die in § 9 Abs. 1 Ziffer 3 LBO geforderten Abstände einzuhalten, wenn in einem der Gebäudeteile oder Gebäude eine oder mehrere Wohnungen enthalten sind. Die Erhöhung der Gebäudeabstände gilt nicht bei Garagen und überdachten Stellplätzen.

## IV. Baugestaltung

### § 9

#### Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhe der Gebäude ist im Gestaltungsplan durch Eintragung der Geschößzahl im Baukörper zwingend festgelegt und darf von OK-fertiger Straße bzw. einplanierem Gelände bis zur Traufe betragen:

a) im Kleinsiedlungs- und allgemeinen Wohngebiet

bei 1	Vollgeschoß	3,50 m
bei 2	Vollgeschossen	6,50 m

b) im Gewerbegebiet

bei 1	Vollgeschoß	4,00 m
bei 2	Vollgeschossen	7,00 m
bei 3	Vollgeschossen	10,00 m
bei 4	Vollgeschossen	13,00 m.

In der Hanglage ist für die Geschößzahl und die Traufhöhe die Bergseite maßgebend.

2. Im Gewerbegebiet werden die Sockelhöhen von Fall zu Fall vom Baurechtsamt im Einvernehmen mit der Stadtplanung festgelegt. Im allgemeinen darf das Maß der Sockelhöhe 50 cm von OK einplanierem Gelände bis OK Erdgeschoß Fußboden gemessen nicht überschreiten.
3. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
4. Die Dachneigung geht aus dem Bebauungsplan hervor.
5. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
6. 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.
7. Für die Dachdeckung der Satteldächer im Gewerbegebiet kann Eternitdeckung verwendet werden. Bei geschlossener Bauweise muß für die gesamte Zeile dasselbe Deckungsmaterial verwendet werden.
8. Das Maß zwischen Oberkante der letzten Decke- und Sparrenunterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf höchstens 30 cm betragen.
9. Im Kleinsiedlungs- und allgemeinen Wohngebiet muß das Maß zwischen Oberkante der letzten Decke und Sparrenunterkante der bisherigen Ausführung der Wohngebäude angepaßt werden.
10. In Dachräumen im Gewerbegebiet dürfen selbständige Wohnungen nicht untergebracht werden. Ausnahmsweise ist der Einbau von Einzelwohnräumen an der Giebelseite der Gebäude gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung aus-

schließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Dachfenster erfolgen.

11. Im Allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebiet ist der Ausbau des Dachgeschosses mit einer selbständigen Wohnung oder einzelnen Wohnräumen in Hauptgebäuden zulässig.
12. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach über 40° gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 – 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
13. Schornsteine sind am First oder in dessen Nähe aus dem Dach zu führen.
14. Bei Gebäudegruppen wird die Farbgebung nach vorheriger Anhörung des Bauherrn im Wege des Nachtragsbaubescheids vor Vergabe der Verputzarbeiten durch das Baurechtsamt festgelegt.

## § 10

### Garagen

1. Garagen sollen in massiver Bauweise errichtet werden.
2. Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Gestaltungsplan verbindlich.
3. Die Garagen sind, soweit sie nicht in Wirtschaftsgebäuden mit einbezogen werden, mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
4. Die Traufhöhe der Pkw-Garagen darf von OK–Erdreich gemessen das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie der Ziffer 2 und 3 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.

## § 11

### Einfriedigung

1. Die Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum hat sich bei den Grundstücken des Kleinsiedlungsgebietes und allgemeinen Wohngebietes der bestehenden Einfriedigung anzupassen. Sie darf jedoch das Maß von 1 m von OK-fertiger Fußweg gemessen nicht übersteigen.
2. Eine Einfriedigung der Grundstücke im Gewerbegebiet (GE) ist zum öffentlichen Straßenraum hin nur in Form eines Rasenkantensteins zulässig. Zur Verhütung unerwünschter Einblicke sind gegebenenfalls Einfriedigungsmauern auf der Baulinie oder Baugrenze in einer Höhe von 2,00 m zu errichten.
3. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken im Gewerbegebiet (GE) ist ein 2 m hoher Maschendrahtzaun zulässig. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
4. Im Gewerbegebiet darf die Unterbringung von Müllgefäßen nicht im Vorgarten erfolgen.

## § 12

### Grundstücksgestaltung

Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind bodenständige Gewächse zu verwenden. Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen und ähnliche Einrichtungen sind am rückwärtigen Teil der Gebäude und möglichst verdeckt vorzusehen.

## § 13

### Entwässerung

Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen vom 01.06.1960.

## § 14

### Ausnahmen und Befreiungen

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

**§ 15**

Ordnungswidrigkeiten

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

**§ 16**

Schlußbestimmung

Ergänzend gelten die Vorschriften der allgemeinen Bauordnungssatzung bzw. der Villingener Stadtbauordnung und der Satzung über Werbeanlagen und Automaten.

Villingen, den 01.10.1966

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Der Bürgermeister