

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald  
für das Gebiet "Mittlerer Steppach"

## **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 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) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot umrandet und mit WR bezeichnet sind.
3. Als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die englischrot umrandet und mit WA bezeichnet sind.
4. Als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die sepia coloriert umrandet und mit MI bezeichnet sind.
5. Als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die sepia coloriert umrandet und mit MK bezeichnet sind.
6. Die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen sind die Grundstücke, die im Bebauungsplan karminrot umfahren und durch ein Planzeichen näher bestimmt sind.

#### **§ 2**

##### Ausnahmen

Ausnahmen nach § 2 – 9 BauNVO sind, ausgenommen § 7 BauNVO (Kerngebiet), 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 Ausnahmen zugelassen werden.

## **II. Maß der baulichen Nutzung**

### **§ 4**

#### **Allgemeines**

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

### **§ 5**

#### **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

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

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

#### **§ 6**

##### **Bauweise**

1. Es ist teils offene, teils geschlossene Bauweise festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
  
Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen jeweils gleichzeitig ausgeführt werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen zusammenhängenden eingeschossigen Winkelhausgruppen müssen jeweils als Einheit gestaltet und durchgeführt werden.
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. 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 Ziffer 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. Die Grundrisse der 12-geschossigen Gebäude im Nordostteil des Bebauungsplanes an der Straße am Schwalbenhaag sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen überbaubaren Flächen als einheitliche Typen zu errichten.

Das gleiche gilt für die Gebäude der 5-geschossigen Punkthäuser östlich der Grünfläche, die die Talmulde des Steppach begleitet, und für die zwei 10-geschossigen Punkthäuser westlich der Steppachstraße und östlich der Bundesstraße 33.

2. Von OK-Erdgeschoß-Fußboden dürfen die Geschoßhöhen von OK zu OK bei

1	Vollgeschoß	3,00 m,
2	Vollgeschossen	6,00 m,
3	Vollgeschossen	9,00 m,
4	Vollgeschossen	12,00 m,
5	Vollgeschossen	15,00 m

nicht überschreiten.

Bei sechs und mehr Vollgeschossen wird die Traufhöhe im Einzelfall durch das Baurechtsamt festgelegt.

3. 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.

4. An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch anzuordnen.
6. Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches ist wie folgt festgelegt:
  - a) Bei eingeschossigen Winkelhäusern ist das Dach als Flachdach mit einem umlaufenden Beton- oder Holzgesims auszuführen. Bei Ausbildung der Winkelhäuser mit einem Kaltdach darf die Konstruktionshöhe des Daches von OK-letzter Decke bis UK-Dachhaut höchstens 40 cm betragen.
  - b) Bei Gebäudegruppen der Winkelhäuser ist die Dachausbildung einheitlich zu gestalten.
  - c) Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, ist bei 2- und 3-geschossigen Gebäuden das Dach als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° a. T. auszuführen. Das Maß zwischen OK-letzter Decke und Sparrenunterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf nicht mehr als 35 cm betragen.  
  
Im Dachgeschoß dürfen selbständige Wohnungen nicht ausgebaut werden, jedoch sind vom Giebel her belichtete und belüftete Wohnräume zulässig.
  - d) Bei 4- und mehrgeschossigen Gebäuden ist das Dach als Flachdach mit einem umlaufenden Holz- oder Betongesims auszuführen. Bei Ausbildung des Daches als Kaltdach darf die Konstruktionshöhe des Daches von OK-letzter Decke bis UK-Dachhaut höchstens 40 cm betragen. Selbständige Wohnungen sowie einzelne Dachzimmer zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind nicht zulässig.
  - e) Die Dachneigung der einzelnen Häuser innerhalb einer Gebäudegruppe muß stets die gleiche sein.

7. Die Firstrichtung der Satteldächer hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.

8. Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel

dunkelbraun oder dunkelrot engobierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.

9. Bei Mietblöcken sind Rundfunk- und Fernsehantennen, soweit technisch möglich, als Gemeinschaftsanlage auszuführen.

10. Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den 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.

11. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei vorhandenen Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens  $40^\circ$  zulässig. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als  $1/3$  der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau, zwischen UK des oberen Riegels und OK des Brüstungsriegels gemessen, nicht mehr als 90 cm betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

## § 10

### Garagen

1. Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
2. Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich.
3. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
4. 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. Soweit im Bebauungsplan doppelstöckige Garagen vorgesehen sind, gilt die angegebene Gebäudehöhe von 2,50 m, gemessen von der bergseitigen Zufahrt.
5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziffern 2, 3 und 4 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.
6. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgaragen sind mit Humus abzudecken und einzugrünen. Dasselbe gilt für die Reihengaragen an den Stützmauern Adler- und Habsburger Ring und Straße Am Schwalbenhaag.

## § 11

### Verputz und Anstrich

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 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.
3. Bei Mietblöcken und Gebäudegruppen wird die Farbgebung im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherr vor Vergabe der Verputzarbeiten festgelegt.

## § 12

### Einfriedigung

1. Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind einheitlich zu gestalten. Sie sind für alle Grundstücke nur in Form eines Rasenkantensteins zulässig.
2. Ausnahmsweise können bei eingeschossigen Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäudegruppen die Einfriedigungen zum Straßenraum hin mit einer 70 cm hohen lebenden Hecke oder mit einer 30 cm hohen Natursteinmauer ausgeführt werden.  
  
Desgleichen können ausnahmsweise bei den eingeschossigen Gebäudegruppen ostwärts des Hanges beim Schwalbenhaag die Einfriedigungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin in Form einer Stützmauer mit einer Höhe bis zu 2,00 m ausgeführt werden.
3. Eine Einfriedigung zwischen Nachbargrundstücken ist mit Ausnahme von Grundstücken für 1- und 2-geschossige Bauweise nicht gestattet. Die Einfriedigungen der Grundstücke für die 1- und 2-geschossige Bauweise ist nur in Form einer lebenden Hecke von 70 cm Höhe gestattet. Die Einfriedigungen der in Gebäudegruppen erfaßten Grundstücke müssen eine einheitliche Einfriedigungsform erhalten. Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht ist in einer Gesamthöhe von 70 cm zugelassen.

## § 13

### Müllboxen

Für die Wohnblöcke und die eingeschossigen Winkelhäuser sind Plätze für Abfallbehälter vorzusehen.

**§ 14**

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.

**§ 15**

Entwässerung

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

**§ 16**

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten § 31 des Bundesbaugesetzes bzw. § 94 der Landesbauordnung.

**§ 17**

Ordnungswidrigkeiten

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

**§ 18**

Schlußbestimmung

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 in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen, den 14.07.1966

Der Oberbürgermeister:

gez.