

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Villingen  
im Schwarzwald für das Gebiet "Vorderer Bickeberg"

## **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) (BauNVO);
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 des Bebauungsplans wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Baulinienplan.
2. Als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die goldgelb umrandet und mit WA bezeichnet sind.
3. Als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die hellbraun umrandet und mit MI bezeichnet sind.
4. Als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die hellgrau umrandet und mit GE bezeichnet sind.
5. Die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen sind die Grundstücke, die im Bebauungsplan entsprechend bezeichnet sind.

#### **§ 2**

### Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 und 9 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **§ 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 Grundflächenzahl 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 baulichen Nutzung im Baulinienplan 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. Es ist teils offene Bauweise, teils geschlossene festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Gestaltungsplan.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauN-VO.  
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### **§ 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 §§ 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 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 Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens

9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12 m betragen.

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

	Bei	1 Vollgeschoß	3,50 m
bei	2 Vollgeschossen		6,50 m
bei	3 Vollgeschossen		9,50 m
bei	4 Vollgeschossen		12,50 m.

Bei 5 und mehr Vollgeschossen wird die Traufhöhe im Einzelfall durch das Baurechtssamt festgelegt. In der Hanglage ist für die Geschößzahl die Bergseite maßgebend.

- An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude sind und sich architektonisch einfügen.
- Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches gehen aus dem Gestaltungsplan hervor. Die Dachneigung hat sich nach der bestehenden Dachneigung der vorhandenen Gebäude zu richten.
- Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
- Für die Dachdeckung der Satteldächer sind in der Regel engobierte Ziegel zu verwenden.
- Bei Mietblöcken sind Rundfunk- und Fernsehantennen, soweit technisch möglich, als Gemeinschaftsanlage auszuführen.
- Das Maß zwischen OK-letzter Decke und Sparrenunterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, hat sich der im Baugebiet bisher üblichen Ausführung des Kniestocks anzupassen.
- Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, die ein Steildach mit einer Dachneigung von mindestens 40° aufweisen, ist der Ausbau des Dachgeschosses mit einer selbständigen Wohnung oder einzelnen Wohnräumen in Hauptgebäuden zulässig.
- Im Dachraum dürfen bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 30° und darunter selbständige Wohnungen nicht untergebracht werden. Ausnahmsweise ist der Einbau von Einzelwohnräumen an der Giebelseite der Gebäude gestattet. Die Räume müssen ihre Belüftung und Belichtung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belüftung und Belichtung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Dachfenster erfolgen.
- Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach 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 UK 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 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

13. Schornsteine sind am First oder in dessen Nähe aus dem Dach zu führen.

## § 10

### Garagen

1. Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
2. Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Gestaltungsplan 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.
5. 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 spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputzen, 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

### Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind einheitlich zu gestalten. Sie sind für die Grundstücke mit drei- und mehrgeschossigen Gebäuden nur in Form eines Rasenkantensteins und einer höchstens 40 cm hohen lebenden Hecke zulässig. Die Einfriedigung der 1- bis 2-geschossigen Baugrundstücke ist mit einem 40 cm hohen Bruch- oder Kunststeinsockel auszuführen. Der Bruch- oder Kunststeinsockel kann mit einer lebenden Hecke abgepflanzt werden. Die Gesamthöhe der Hecke ein-

schließlich Sockel darf das Maß von 1,00 m von OK-fertiger Fußweg gemessen, nicht überschreiten.

2. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken ist im allgemeinen Wohngebiet eine 70 cm hohe lebende Hecke zulässig. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
3. Als Einfriedigung zwischen den Nachbargrundstücken im Gewerbegebiet ist ein 1,00 m hoher Maschendrahtzaun zulässig. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

### **§ 13**

#### Müllboxen

Bei Wohnblöcken sind Plätze für Abfallbehälter im Gestaltungsplan zwingend festgesetzt.

### **§ 14**

#### 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.

### **§ 15**

#### Entwässerung

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

### **§ 16**

#### Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gilt § 31 des Bundesbaugesetzes bzw. § 94 der Landesbauordnung.

### **§ 17**

#### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 18

### Schlußbestimmung

Ergänzend gelten die Vorschriften der allgemeinen Bauordnungssatzung und der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Villingen.

Villingen, den.....

Der Oberbürgermeister:  
In Vertretung

gez.

Erster Bürgermeister