

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften für die historische Innenstadt Villingen

Stadtgebiet Villingen

(Gestaltungssatzung)

Auf Grund von § 74 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 7, Abs. 2 Ziffer 3 und § 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO - BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) und von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO - BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.10.2008 (GBl. S. 354) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 17.12.2008 folgende örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

I. GELTUNGSBEREICH

§ 1

Abgrenzung des Geltungsbereiches

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die historische Innenstadt des Stadtbezirkes Villingen, weitestgehend begrenzt durch die Stadtmauer.
- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan zu den „Örtlichen Bauvorschriften für die historische Innenstadt Villingen“ abgegrenzt. Dieser Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich ein Sonderbereich, der sich durch zusätzliche Regelungsinhalte und Regelungsdichten auszeichnet, um sowohl unterschiedlichen Gestaltqualitäten als auch den Nutzungsansprüchen der Villingener Innenstadt gerecht werden zu können.

Festsetzungen des Sonderbereiches gelten für die zum jeweiligen Straßenraum straßenzugewandten Gebäudeteile, welche an den Sonderbereich angrenzen.

Für Gebäude, die nur teilweise an den Sonderbereich angrenzen, gelten die Festsetzungen des Sonderbereiches für alle einer Straße zugewandten Gebäudeteile.

Sonderbereich: Zähringer Kreuz (Hauptstraßenkreuz - Rietstraße, Bickenstraße, Obere Straße, Niedere Straße), Geschäftsstraßen (Brunnenstraße, Färberstraße, Gerberstraße), Münsterplatz, die Stichgassen zum Münsterplatz (Kanz-

leigasse, Kronengasse zwischen Münsterplatz und Josefsgasse, Kaufhausgasse, Münstergasse Rathausgasse), Stadtrandgassen (Rietgasse und Schulgasse zwischen Rietstraße und Kanzleigasse) und Hafnergasse, Hans-Krautgasse und Schlöslegasse.

II. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 2

Allgemeine Grundsätze

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle baulichen Anlagen so zu behandeln, dass neben der Erhaltung wertvoller historischer Einzelgebäude die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die historische Innenstadt prägenden Merkmale gesichert wird. Als prägende Elemente der Villingener Innenstadt sind insbesondere der überlieferte mittelalterliche Stadtgrundriss sowie die hieraus resultierenden Bebauungsstrukturen zu werten. Dieser städtebauliche Zusammenhang ist unbedingt zu gewährleisten durch
1. die Erhaltung oder Herstellung von Baukörpern mit entsprechenden Gliederungen und Proportionen, die die historisch überlieferten, kleinteiligen Grundstückszuschnitte und Parzellenbreiten ablesbar machen,
 2. die Erhaltung der durch Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten bewirkten Struktur und Untergliederung der einzelnen Straßen- Platzräume, sowie deren gestalterischer Unterschiedlichkeit im innerstädtischen Straßensystem aufgrund der historischen Funktion,
 3. die Beibehaltung der überwiegend vorhanden Traufstellung zu den einzelnen Straßen und Plätzen,
 4. die Erhaltung oder Herstellung des vorherrschenden Baucharakters der Gebäude durch überwiegend geschlossene Wandflächen gegenüber den Fensterflächen,
 5. die Erhaltung oder Herstellung der Geschlossenheit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft,
 6. die Kleinteiligkeit historischer Parzellenbreiten ist in der Fassadengestaltung ablesbar herzustellen.
- (2) Bauliche Maßnahmen aller Art sind bezüglich Gestaltung, sichtbarer Konstruktionen, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Neubauten, Umbauten oder die Änderung von baulichen Anlagen können versagt werden, wenn das Vorhaben nicht den in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen gestalterischen Anforderungen entspricht.

1. weil sie alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild prägen,
2. weil sie als Einzelbauwerke oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen Auswirkungen auf Straßen und Plätzen von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung entfalten.

III. EINZELNE GESTALTUNGSVORGABEN

§ 3 Baukörper

- (1) Baukörper sind gegenüber der Nachbarbebauung sowohl durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen und unterschiedliche Dachneigungen, Firsthöhen sowie Farbgestaltung voneinander abzusetzen, um den Einzelhauscharakter und die Parzellenstruktur ablesbar zu machen.
Die Fassadengliederung ist so darzustellen, dass die jeweiligen Fassadenbreiten nach max. 10 m durch einen Wechsel der Baukörpermaße gestalterisch zu unterbrechen ist.
- (3) Die tragenden Elemente müssen im Erdgeschossbereich als deutlich ablesbare Pfeiler oder Wandscheiben ausgebildet werden.

§ 4 Dachlandschaften

- (1) Gebäude sind mit traufständigen symmetrischen Satteldächern auszubilden. Die Satteldächer müssen eine Dachneigung von mindestens 45 Grad aufweisen. Außerhalb des Sonderbereiches können für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßensbild einfügen und mit dem Hauptgebäude harmonisch in Einklang stehen.

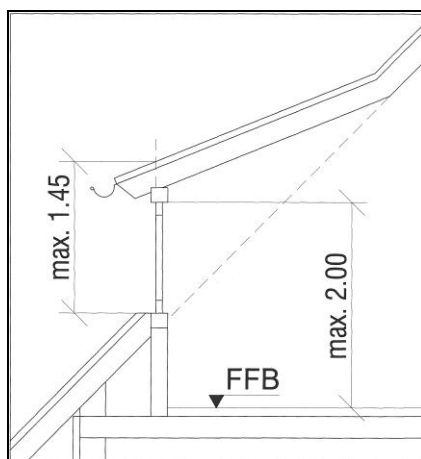
Bei Eckgebäuden orientiert sich die entstehende Giebelseite zur untergeordneten Straße bzw. Gasse. Alternativ ist bei Eckgebäuden eine Walmausbildung zulässig.

- (2) Für die Deckung der Dächer einschließlich der Dachaufbauten sind nicht engobierte hochformatige Tonziegel (Biberschwanzziegel oder Falzbiberraturrot) zu verwenden, die sich in ihren Abmessungen an traditionelle Größenmaßen (18 cm/ 38 cm) orientieren. Erker und kleinere Dachaufbauten können ausnahmsweise eine Abdeckung aus Kupferblech erhalten, wenn die Neigung weniger als 20 Grad beträgt.

- (3) Pro Hauptgebäude ist eine Aufzugsgaube zulässig. Aufzugsgauben sind in der Ansicht als stehendes Rechteck zuzüglich Satteldach mit einer Gesamtbreite von max. 1,20 m (Fassadenfensterbreite Obergeschosse) auszuführen.
- (4) Aufzugsgauben und Zwerchhäuser (Wiederkehr) sind mit der Außenmauer bündig zu setzen.
- (5) Auf Dächern dürfen Gauben und Aufzugsgauben durch ihre Größe, Anzahl, Anordnung oder Form die Dachlandschaft nicht erheblich beeinträchtigen.

Dachgauben sind nur zulässig, wenn:

1. sie als Einzelgauben ausgeführt sind, d.h. die Breite darf eine Fensterbreite der Obergeschosse nicht überschreiten,
2. sie von der Außenmauer des Hauses zurückversetzt sind und hier zwischen Traufe und Gaube mindestens 3 Lagen Dachziegel liegen,
3. die Summe aller Breiten der Gauben, Aufzugsgauben und Dacheinschnitte auf gleicher Dachgeschossebene die Hälfte (50 %) der Fassadenbreite nicht überschreitet,
4. die Vorderfront der Dachgaube im gesamten Außenmaß vertikal in Fensterebene gemessen die Höhe von 1,45 m nicht überschreiten bzw. das lichte Fertigöffnungsmaß Innen in Fensterebene gemessen die Höhe 2,00 m nicht überschreitet (vgl. Skizze 1),



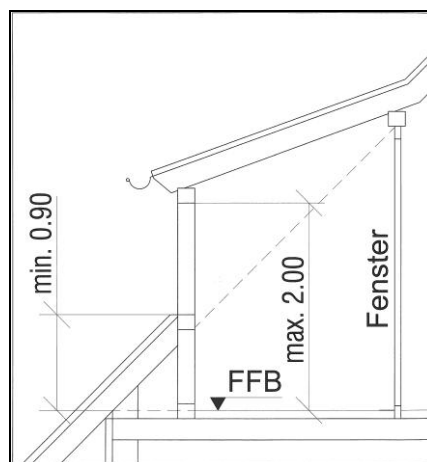
Skizze 1

5. die Vorderfront der Dachgaube keine Wandflächen enthält (lediglich Fenster),
6. sie in das oberste Viertel der Dachfläche nicht einschneiden,

7. bei übereinander angeordneten Gauben die Vorderfront der höherliegenden Gaube in der Höhe sichtbar kleiner ausgebildet wird als die darunter liegende Gaube.

(6) Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn

1. sie sich nicht im Wirkungsbereich des Sonderbereiches befinden,
2. sie eine Überdachung haben und wie das Hauptdach eingedeckt sind,
3. sie die Breite zweier Fassadenfenster zuzüglich dem dazwischenliegenden Maueranteil, jedoch max. 3 m nicht überschreiten,
4. sie von der Außenmauer des Hauses zurückversetzt sind und die Traufe nicht unterbrechen,
5. die Summe aller Breiten der Gauben, Aufzugsgauben und Dacheinschnitte auf gleicher Dachgeschosebene die Hälfte der Fassadenbreite nicht überschreitet,
6. das lichte Fertigöffnungsmaß Innen in Stützebene die Höhe von 2,00 m nicht überschreitet und sich der Brüstungsbereich (90 cm) komplett in der Dachfläche befindet (vgl. Skizze 2),



Skizze 2

7. die Vorderfront der Dacheinschnitte keine Wandfläche enthält,
8. sie in das oberste Viertel der Dachfläche nicht einschneiden,
9. bei übereinander angeordneten Dacheinschnitten die Vorderfront des höherliegenden Dacheinschnittes in der Höhe sichtbar kleiner ausgebildet wird als der darunter liegende Dacheinschnitt.

- (7) Liegende Dachflächenfenster sind nur zulässig auf den straßenabgewandten Dachflächen. Kleinere Ausführungen (Luken) zur Belichtung der Speicher (Bühne) sind generell zulässig.
- (8) Im Sonderbereich sind die Sichtsparren im Traufbereich durch ein Kastengesims, das sich zur Traufe hin verjüngt, zu verkleiden.
- (9) Kamine und Kaminköpfe sind verputzt, in Sichtmauerwerk oder in Kupferblech auszuführen.
- (10) Außenantennen und Parabolantennen sind nur zulässig auf einem straßenabgewandten Teil des Daches.
- (11) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig auf einem straßenabgewandten Teil des Daches.
- (12) Sonstige technische Geräte und Anlagen auf Dachflächen wie z.B. Lüftungsanlagen und Klimaanlage sind im Sonderbereich nicht zulässig.

§ 5

Wandflächen, Fachwerk

- (1) Außenwandflächen oberhalb des Sockels, sowie Ausfachungen von Sichtfachwerken, sind zu verputzen. Es ist deckender, feinkörniger Putz zu verwenden.
- (2) Verkleidungen von Außenwandflächen sind an straßenzugewandten Außenwandflächen nicht zulässig.
- (3) Technische Geräte auf Wandflächen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Heizstrahler sind im Sonderbereich nicht zulässig. Ansonsten sind technische Geräte an straßenzugewandten Wandflächen nur zulässig ohne Überhang, also flächenbündig mit der Außenwand.

§ 6

Erker, Balkone und weitere Fassadenvorbauten

- (1) Erker können nur mit einer maximalen Breite von zwei lichten Fensteröffnungsmaßen im Sinne des § 8 Absatz 1 errichtet werden. Sie können ab dem 1. Obergeschoss über maximal 2 Geschosse errichtet werden. Sie dürfen die Traufe nicht durchbrechen und müssen einen eigenen oberen Abschluss haben.
- (2) Balkonanlagen sind nur an straßenabgewandten Fassaden zulässig.

Balkonanlagen vor den Fassaden dürfen die Traufe nicht durchbrechen.
Im Dachbereich sind Balkone nicht zulässig.

- (3) Vordächer sind nur an den straßenabgewandten Fassaden zulässig.

§ 7 Tore

- (1) Im Sonderbereich sind Garagen- und Rolltore nicht zulässig.

§ 8 Fenster

- (1) Lichte Fensteröffnungsmaße sind als stehende Rechtecke auszubilden. Ab einer Fensterbreite von 50 cm sind Fenster mehrflügelig auszubilden. Dabei muss die Mauerfläche der aufgehenden Geschosse gegenüber den Anteilen an Öffnungsflächen deutlich überwiegen. Die anteiligen Fensterflächen zu den Wandflächen der aufgehenden Geschosse über den Ladenzonen müssen sich unterordnen. Im Sonderbereich ist ein Verhältnis der Fensterfläche zur Wandfläche von 1:3 nicht zu überschreiten.
- (2) Fenster sind mit durchsichtigem Fensterglas zu versehen.
- (3) Das Zukleben, Zustreichen oder Zudecken auch nur von Teilen der Fensterscheiben an der Innen- oder Außenseite ist mit Ausnahme der Dekoration der Fenster von Wohnräumen nicht zulässig.
- (4) Der Einbau von Glasbausteinen ist an straßenzugewandten Gebäudeteilen nicht zulässig.
- (5) Im Sonderbereich sind die Fenster in Holzbauweise auszubilden.

§ 9 Schaufenster

- (1) Schaufenster und großflächige Verglasungen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig und sind mit transparenten Glasscheiben auszuführen. Sie dürfen keine verspiegelten farbigen, milchigen oder getönten Scheiben erhalten. Schaufensterrahmen dürfen im Sonderbereich nicht aus Kunststoff oder glänzenden Materialien hergestellt werden.

- (2) Schaufenster müssen Brüstungen oder Sockel von mindestens 40 cm erhalten. Die Schaufenster müssen sichtbar hinter dem Sockel zurückspringen. Sie sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit konstruktiven Pfeilern mit einer Mindestbreite von 20 cm nach maximal 5 m in der Fensterbreite zu untergliedern.
- (3) Die Schaufensterbreite darf nicht über das äußere Maß (seitliche Begrenzung) der darüber liegenden Fenster hinausgehen.
- (4) Die Oberfläche der Sockel ist mit Materialien fassadenbündig wie z.B. grobkörniger Putz, nicht glänzenden Materialien oder rauen Natursteine auszubilden. Glänzende, polierte oder spiegelnde Materialien dürfen nicht verwendet werden.
- (5) Großflächige Beklebungen, Bemalungen und Abdeckungen sind nicht zulässig.
- (6) Roll- und Fallgitter sind in gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen bei Türen, Toren und Schaufenstern ausnahmsweise zulässig.

§ 10

Sonnenschutzanlagen

- (1) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Markisen sind entsprechend der Schaufenstergestaltung zu gliedern; die jeweilige Markisenbreite hat die Schaufensterbreite aufzunehmen.
- (2) Die Markisenbezüge dürfen nicht aus glänzenden, grellen oder sonst störend wirkenden Farben oder Materialien bestehen.
- (3) Roll-Läden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Roll-Läden an den straßenabgewandten Seiten errichtet werden, wenn die Roll-Ladenkästen nach Außen nicht in Erscheinung treten.

§ 11

Unbebaute Flächen

- (1) Private Verkehrsflächen (z.B. Hauseingänge, Zufahrten, oberirdischen KFZ-Abstellplätze) und Hofräume, sofern die nicht als Garten- oder Grünfläche genutzt werden, sind mit Pflaster zu belegen.
- (2) Die sonstigen unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

IV. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

§ 12

Einführung der Kenntnisgabe

- (1) Gemäß § 74 Abs. 1 Pkt. 7 LBO besteht im Geltungsbereich dieser Satzung eine Kenntnispflicht für folgende Bauvorhaben bzw. für alle Veränderungen der äußeren Gestalt, die auf das Erscheinungsbild von Einfluss sind, die nach § 50 LBO i.V.m. dem Anhang nach zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei sind:
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³,
 - Gebäude für die Wasserwirtschaft oder für die öffentliche Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche und einer Höhe von 5 m,
 - Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Rauminhalt,
 - Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche,
 - Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m²,
 - Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,
 - Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
 - Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung,
 - Windenergieanlagen bis 10 m Höhe,
 - bauliche Anlagen, die dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, bis 30 m³ Grundfläche und 5 m Höhe,
 - Masten und Unterstützung für Freileitungen
 - Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m³ Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderungen der Anlage,
 - Fahnenmasten,
 - Sirenen und deren Masten,

- Blitzschutzanlagen,
- Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t,
- Behälter für nicht verflüssigte Gase bis 6 m³ Behälterinhalt,
- Einfriedungen im Innenbereich,
- Stützmauern bis 2 m Höhe,
- bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen,
- Zufahrten zu verkehrsfreien Anlagen im Innenbereich,
- Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich,

Die Durchführung einer Angrenzenbenachrichtigung im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens ist entbehrlich.

- (2) Die Bestimmungen dieser Satzung sind auch bei reinen Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne von § 50 Abs. 4 LBO zu beachten.
- (3) Es wird darauf hingewiesen, dass für die in Abs. 1 aufgeführten Maßnahmen noch zusätzlich weitere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insb. denkmalrechtlich-rechtliche Genehmigungen, erforderlich sind bzw. sein können, die vor Baubeginn vorliegen müssen sowie weitere Satzungen und Vorschriften bestehen, die eigenständige Zulassungsvoraussetzungen begründen.

§ 13

Besondere Anforderungen an Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörde kann bei Neubau, Wiederaufbau, Renovation, Instandhaltungs- und Unterhaltungsarbeiten besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen; zum Beispiel

1. Bestandspläne
2. Darstellung der Nachbargebäude
3. Farbskizzen
4. Darstellung von Details
5. Modelle
6. Schaugerüste

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können nach § 75 LBO Abs. 3 und 4 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 15

Verhältnis zu anderen Örtlichen Bauvorschriften

Sofern in Bebauungsplänen als integrierte Satzungen von den hier getroffenen Festsetzungen abweichende Örtliche Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung geregelt sind, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 16

Inkrafttreten und Außerkrafttreten von Vorschriften

- (1) Diese Satzung mit Ihren Bestandteilen
- a) Textteil
 - b) Lageplan

wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Villingen-Schwenningen, den 16.04.2009

Bürgermeisteramt
In Vertretung

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde vom Regierungspräsidium Freiburg mit Bescheid vom 21.04.2009

Az.: 21/2614.4.3-8.2, gem. § 74 LBO genehmigt.

Die Satzung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung gem.

§ 10 BauGB am 08.05.2009 rechtsverbindlich.

Amt für Stadtentwicklung, den 13.05.2009

