



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
Zum Bebauungsplan "Kirchberg - Auf Höfen"
Stadtbezirk Oberesbach

Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BBAUG)

1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1. **Nutzungsbeschreibung** (§ 3 (4) BauNVO)
Bei der eingeschossigen Bebauung des reinen Wohngebietes (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.1.2. **Ausnahmen** (§ 1 (6) 1 und 2 BauNVO)

1.1.2.1. Im reinen Wohngebiet sind nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Im übrigen sind Ausnahmen nicht zugelassen.

1.1.3. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) BBAUG und § 12 BauNVO)

1.1.3.1. Stellplätze und Garagen sind auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan angeben.

1.1.4. **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Nur nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:
Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 5,00 qm Grundfläche, Einfriedigungen und Böschungsmauern. Auf die Bestimmungen gem. 2.1.7.1 dieser Bauvorschriften wird hingewiesen.

Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

1.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 (2) BauNVO)

1.2.1. **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 (2) 3 BauNVO)

1.2.1.1. Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO kann unter den dort genannten Voraussetzungen im Einzelfall eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse gemacht werden, sofern es sich um ein anrechenbares Geschoß gemäß § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO BW handelt und es das natürliche Gelände, ohne zusätzliche Geländemodulation, erlaubt.

1.4. **Bauweise**
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BBAUG und § 111 LBO)

2.1. **Äußere Gestaltung**

2.1.1. **Dachform, Dachneigung und Firstrichtung**
Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° auszuführen. Die Firstrichtung hat bei den Hauptbaukörpern in Längsrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen.

2.1.2. **Kniestock**
Das Maß von Oberkante letzter Decke und Sparrenunterkante senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
Kniestöcke sind nur dort zulässig, wo ein Sparrenüberstand von mindestens 0,60 m ausgeführt und dieser waagrecht verschalt wird.

2.1.3. **Dachdeckung**
Für die Dachdeckung der Satteldächer sind Ziegel oder Industrieziegel zu verwenden. Bei gebrannten Ziegeln sind in der Regel dunkelbraune oder dunkelrot engoblierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauter Oberfläche zu verwenden.
Ausnahmsweise kann grauschwarzer Asbestzementziegel zugelassen werden.

2.1.4. **Dachaufbauten**
Dachaufbauten in Form von Schleppgaupen und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Vorderfront der Gaupen muß hinter der Flucht des Gesamtbaudröppers zurückliegen. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 5 Ziegellagen durchlaufen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Vorderfront der Dachaufbauten darf in der Höhe nicht mehr als 0,90 m im ganzen gemessen betragen und nur Fenster, keine Wandflächen zeigen. Die Seitenwände der Dachaufbauten sind in ihrem Farbton den Ziegeln oder der Holzfarbe anzupassen. Dachaufbauten dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden.

2.1.5. **Dachanschnitte und Dachflächenfenster**
In Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung können für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen Dachanschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dachanschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dachanschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dachanschnitt 2,40 m nicht übersteigen. Die Dachanschnitte und Dachflächenfenster dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden. Die Summe aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/6 der Gebäudelänge betragen. Ein Dachflächenfenster darf eine Breite von 0,90 m und eine Länge von 1,20 m nicht überschreiten.

2.1.6. **Garagen**

2.1.6.1. Garagen sind mit Flachdach ohne Neigung mit deckender Kiesschüttung oder bekieseter Pappe auszuführen. Ihre Höhe darf von Oberkante Fußboden allseits gemessen 2,50 m nicht übersteigen.

2.1.6.2. **Die Außenwände der Garagen**
Die Außenwände der Garagen müssen eine glatte oder aufgeraute Oberfläche und dürfen keine well- oder trapezförmige Oberfläche erhalten. Die Garagen sind mit einem umlaufenden Gesims von 0,15 m auszuführen.

2.1.7. **Sichtschutzwände und Böschungsmauern**

2.1.7.1. **Sichtschutzwände** sind in Form von Pergolen oder in Form von verputztem bzw. geschlämmtem Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m von vorhandenem bzw. aufgefülltem Gelände zulässig.
Als Ausnahme darf ihre Länge die Baugrenze 2,00 m überschreiten.
Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zulässig.

2.1.7.2. **Böschungsmauern** sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

- 4 -

2.1.8. **Höhenlage baulicher Anlagen**
Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf bergseits die Oberkante des angefüllten Geländes 0,50 m nicht überschreiten.

2.2. **Unbebaute Flächen behauter Grundstücke, Einfriedigungen und Standorte für Müllbehälter** (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.2.1. **Unbebaute Flächen**
Innerhalb behauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen. Ihre Flächen, die nicht als Verkehrsflächen genutzt werden sowie Vorgartenflächen, sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2. **Sichtflächen**
die im Bebauungsplan gemäß § 13.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung ausgewiesen sind, sind von jeder Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe der Fahrhahnenoberkante der vorbeifahrenden Straßen freizuhalten.

2.2.3. **Einfriedigungen**

2.2.3.1. Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind in Form von Rasenkanntensteinen sowie in Form von Strüchern und Stauden zulässig.

2.2.3.2. Die Einfriedigungen der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind nur mit einer Grünpflanzung von Strüchern und Stauden zugelassen. Ausnahmsweise ist Draht oder Drahtgeflecht zulässig, das von diesem Pflanzungen überdeckt wird. Die Einfriedigungshöhe des Drahtraumes darf 0,75 m nicht überschreiten.

2.2.3.3. **Müllboxen und Behälter für Mülltonnen** sind in jedem Falle in Verbindung mit baulichen Anlagen vorzusehen. Ausnahmsweise ist ihre Errichtung ohne diese Verbindung zulässig, wenn die Müllboxen mindestens an drei Seiten mit Strüchern dicht bepflanzt werden.

3. **Hinweise**

3.1. **Höhenlage baulicher Anlagen**
Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Entwässerungsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen. Sie wird vor Baubeginn verbindlich angegeben.
Im übrigen gilt 1.3 dieser Bauvorschriften.

3.2. **Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsgerechten**
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsgerechten zugunsten von Erschließungsträgern dürfen mit Einfriedigungen nur in Abstimmung mit diesen Erschließungsträgern überbaut und mit Bäumen, Strüchern usw. bepflanzt werden.

3.3. **Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen**
Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen.
Die Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen richtet sich nach den Bestimmungen der vorgenannten Satzung. Die Türen der Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg oder in den öffentlichen Straßenraum schlagen.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SD	Satteldach
	Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtfelder)
<i>Zeichenerklärung</i>	
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
O	Offene Bauweise
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Feinlinien und Baugrenzen	
	Baugrenze
Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten	
	Flächen für Stellplätze oder Garagen
Ga	Garage
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
	Versorgungsanlagen
	Grünflächen
	Firstrichtung
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger)

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 14.10.79
W. Müller

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEGTEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLASS DES REGERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM NR GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG AM 08.01.1980 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt
Villingen-Schwenningen, den 08.01.1980
J. Müller

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
PLANUNGSAMT

PLAN: Bebauungsplanänderung nach BBAUG § 13
Gewanne Kirchberg - Auf Höfen

Stat Nr.	Maßstab:	Entwurf von:	geändert
	1 : 500	WO/HA	am von
den 20.4.1979	den 04. JULI 1979	gez. am 9.1.1979	19.4.1979 Nm.
Amtsleiter	Dezernent	von SCH.	
<i>W. Müller</i>	<i>W. Müller</i>	gepr. am von	

Fertigung für

6122-06.05/2