Bebauungsvorschriften

**Zur Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg"
der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen,
Stadtbezirk Obereschach für die Gewanne Hinterhofen – Auf Höfen**

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, und 9 des Bundesbaugesetzes (BGBl. I S. 341) (BBauG) und Artikel 3 § 1 – Überleitungs- und Schlußvorschriften – des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 – BBauG);

2. §§ 1 – 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);

3. §§ 1- 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 – LBO – vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151) i. d. F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzungen (§§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen (§§ 3 (3) und 4 (3) BauNVO)

1.1.1.1 Im reinen Wohngebiet sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke zugelassen.

1.1.2. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

1.1.2.1 Garagen
sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden: Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 5,00 qm. Auf die Bestimmung gem. 2.1.7.1. dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

1.2.1.1 Zu der Zahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Geschoß entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg als Ausnahme zugelassen werden, sofern dies das natürliche Gelände, ohne zusätzliche Geländemodulation, erlaubt.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG)
Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf bergseits die Oberkante des angefüllten Geländes 0,50 m nicht übersteigen.

1.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 5 BBauG)
Für die Trafostationen und für den Wasserhochbehälter sind im Bebauungsplan nur die Standorte festgelegt. Ihre genaue Lage und Größe wird jeweils im Zusammenhang mit der Planung der einzelnen Anlagen festgelegt.

2. Örtliche Bebauungsvorschriften (§ 9, Abs. 2 BBauG, § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer auszuführen.

2.1.1 Dachform und Firstrichtung
Die Firstrichtung der Satteldächer hat bei den Hauptbaukörpern in Längsrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen.

2.1.2 Kniestock
Soweit Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° ausgeführt werden, darf das Maß von OK letzter Decke und Sparrenunterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 35 cm betragen.

Bei Dachneigung unter 30° ist ein Kniestock unzulässig.

Kniestöcke sind nur dort zulässig, wo ein Sparrenüberstand von mindestens 0,60 m ausgeführt 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 engobierte Ziegel, bei Industrieziegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.

Ausnahmsweise kann grauschwarzer Asbestzementschiefer zugelassen werden.

2.1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form von Schleppgaupen und Dachhäuschen sind nur bei einer Dachneigung von 45° und mehr zulässig. Die Vorderfront der Gaupen muß hinter der Flucht des Gesamtbaukörpers zurückliegen. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 4 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 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
In Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung können für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen. Die Dacheinschnitte 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 auszuführen. Ihre Höhe darf von OK Erdreich allseits gemessen 2,50 m nicht übersteigen.

2.1.6.2 Bei Garagen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten Dachflächen versehen sind und dementsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf die Höhe talseits gemessen – unbeschadet des notwendigen Brüstungsschutzes – 3,30 m nicht übersteigen

2.1.6.3 Die Außenwände der Garagen
müssen eine glatte oder aufgerauhte Oberfläche und dürfen keine well- oder trapezförmigen Oberflächen erhalten.

Die Garagen sind mit einem umlaufenden Gesims von mindestens 0,15 m auszuführen.

2.1.6.4 Soweit im Bebauungsplan Garagenhöfe ausgewiesen sind, sind diese durch verputztes oder geschlämmtes Mauerwerk in einer Höhe von mindestens 2,00 m zu den anschließenden Baugrundstücken zu schließen.

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.

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

2.2.1 Unbebaute Flächen
bebauter Grundstücke sind in ihren Geländeverhältnissen aufeinander abzustimmen und 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 Fahrbahnoberkante der vorbeiführenden Straßen freizuhalten.

2.2.3 Einfriedigungen

2.2.3.1 Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind in Form von Rasenkantensteinen sowie in Form von Sträuchern und Stauden zulässig.

2.2.3.2 Die Einfriedigungen der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind nur mit einer Grünpflanzung von Sträuchern und Stauden zugelassen. Ausnahmsweise ist Draht oder Drahtgeflecht zulässig, das von diesen Pflanzungen überdeckt wird. Die Einfriedigungshöhe des Drahtzaunes 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 3 Seiten mit Sträuchern dicht abgepflanzt 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 Entwässerungssatzung der Stadt Villingen-Schwenningen. Sie wird vor Baugenehmigung verbindlich angegeben.

Im übrigen gilt 1.3 dieser Bebauungsvorschriften.

3.2 Bepflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechte
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen dürfen durch Einfriedigungen nicht überbaut und nur mit niedrigen Pflanzen 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 und nach 2.2.3.3 dieser Bebauungsvorschriften. Die Türen der Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg oder in den öffentlichen Straßenraum schlagen.

Villingen-Schwenningen, den 05.10.1977

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Müller

Bürgermeister