

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

## **„Kirchberg - Auf Höfen“**

### **Stadtbezirk Obereschach**

#### **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 Nutzungsbeschränkung (§ 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 angegeben.

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 Bebauungsvorschriften 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 engobiierte 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 35° zulässig. Die Vorderfront der Gaupen muß hinter der Flucht des Gesamtbaukörpers 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 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 oder bekiester 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 aufgerauhte 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.

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

#### 2.2.1 Unbebaute Flächen

innerhalb bebauter 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 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 drei Seiten mit Sträuchern 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 Entwässerungssatzung der Stadt Villingen-Schwenningen. Sie wird vor Baubeginn verbindlich angegeben.

Im übrigen gilt 1.3 dieser Bebauungsvorschriften.

#### 3.2 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträger dürfen mit Einfriedigungen nur in Abstimmung mit diesen Erschließungsträgern überbaut und mit Bäumen, Sträuchern 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.

Villingen-Schwenningen, den 04. Juli 1979

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Dr. Lindner  
Erster Bürgermeister