

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Kirchberg-Ost"

im Stadtbezirk Obereschach

vom 08.07.1985

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BBauG in der Fassung von 1976, geändert 1979  
BauNVO in der Fassung von 1977

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

Im "Reinen Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

#### 1.1.2 Nutzungsbeschränkung (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 1860, 1873, 1884, Arb.-Nr. 1, 2 und 3 sind in den Wohngebäuden im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

#### 1.1.3 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind auf den Grundstücken Flst. Nr. 1860 und Arb.-Nr. 1 – 3, 45 – 57 Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Auf den Grundstücken Flst. Nr. 1860, Arb.-Nr. 1 – 3, 45 – 57 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

#### 1.1.4 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundstücke des "Reinen Wohngebiets" (WR) gem. § 3 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Für die Grundstücke des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA) gem. § 4 BauNVO sind

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 zulässig. Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 6 BauNVO sind nicht zulässig.

### **1.1.5 Nebenanlagen**

**1.1.5.1** Mit Ausnahme von Garagen, Stellplätzen, Böschungsmauern, Einfriedigungen und Mülltonnenschränken sowie Müllboxen gem. Ziff. 2.11 dieser Bebauungsvorschriften dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenfläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

**1.1.5.2** Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden: Sichtschutzwände bis max. 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe, Pergolen, Schwimmbäder, Wäschehängen, Garten- und Gewächshäuser je bis zu 8,00 m<sup>2</sup> Grundfläche, Einfriedigungen und Böschungsmauern. Auf Ziff. 2.7 und 2.9 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Geschößzahl, Grund- und Geschößflächenzahl bei Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 21a Abs. 3 und 4 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschößzahl) gilt jeweils die Bergseite der Gebäude.

Als Vollgeschöß gilt ein Geschöß nach der Definition des § 2 Abs. 5 LBO 1983. Auf die zulässige Grund- und Geschößfläche werden Garagengeschosse oder überdachte Stellplätze nicht angerechnet.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen eingeschossigen Gebäuden kann ein zusätzliches Vollgeschöß gemäß § 2 Abs. 5 LBO Baden-Württemberg zugelassen werden, sofern dies das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO 1983 erfüllt werden können.

Von der in den Nutzungsschablonen angegebenen höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse kann bei einem Ausbau des Satteldachs unter Beachtung von §§ 36 und 38 LBO 1983 eine Ausnahme von den Festsetzungen der Geschößzahl erteilt werden, wenn die festgelegte Dachneigung und Dachform eingehalten wird und die äußere Gestaltung des Gebäudes den eingeschossigen Familienheimcharakter nicht beeinträchtigt.

### **1.2.3 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 21a BauNVO)

Im gesamten Baugebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straße und Gebäudeflucht zulässig.

sig. Sie sind entsprechend Ziff. 2.10 des Textteils dieser Bebauungsvorschriften zu gestalten (keine versiegelten Flächen).

Auf Ziff. 1.2.1 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

### **1.3 Stellung der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1860 ist das vorgeschriebene Satteldach des Winkelhauses mit Firstrichtungen von Nord nach Süd und von West nach Ost gleichzeitig zu errichten.

### **1.4 Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Im nördlichen und östlichen Teil des Baugebiets entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt, in dem mindestens 1 Baum (Hochstamm), Stammhöhe 160 – 180 cm, und 2 Bäume (Halbstämme), Stammhöhe 100 – 120 cm, 2 Stck. Großsträucher, 6 Stck. Blütensträucher und 10 Stck. Beerensträucher pro Grundstück gepflanzt werden müssen. Die Bestimmungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind hierbei zu beachten.

Auf Ziff. 3.3 und 3.4 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

### **1.5 Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist für die Gemeinbedarfsfläche (Schule) eine besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m oder Baukörper in der Abwicklung länger als 50,00 m ausgeführt werden dürfen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 73 LBO 1983)

### **2.1 Hauptgebäude**

Das Hauptgebäude muß vertikal gegliedert werden, wenn das Maß der Hausbreite die Traufhöhe überschreitet. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 0,30 m, Erker, Balkone, An- und Vorbauten.

### **2.2 Außenwände, Gebäudehöhen** (§§ 6 Abs. 4 und 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO 1983)

Die Wandhöhe der Außenwände (Gebäudehöhen) gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand darf bei

1geschossigen Gebäuden	3,30 m
------------------------	--------

nicht überschreiten.

Bei Errichtung von talseits 2geschossigen Gebäuden gem. Ziff. 1.2.2 dieser Be-

bauungsvorschriften darf die Wandhöhe der Außenwände (Gebäudehöhen) gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden der Gebäude (talseits) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand 6,10 m nicht überschreiten.

### **2.3 Außengestaltung, Außenwandflächen und Dachdeckung der Gebäude**

Die Außenwände sind in Form von größeren zusammenhängenden verputzten Wandflächen auszuführen, die von Tür-, Tor- und Fensterflächen aus Holz und Glas (keine Glasbausteine) unterbrochen werden können. Ausnahmsweise sind Kunststoff- und Metallfenster sowie untergeordnete Flächen in anderem Material zulässig. Untergeordnete Flächen können in anderem Material ausgeführt werden, wenn diese zur Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der verputzten Wandflächen nicht überschreiten.

Die Putzfassaden sind farbig zu streichen, dabei sind Herbstlaub-Farben zu wählen.

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur dunkelrote oder rotbraune Dachziegel oder Betonpfannen zulässig. Anthrazitfarbene Ziegel und Bitumenschindeln sind nicht zulässig.

### **2.4 Dacheinschnitte, Dachgaupen, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren**

Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe nur bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens 4 Ziegellagen durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke zwischen Erd- und Dachgeschoß bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten.

Auf den Dachflächen dürfen Dachaufbauten nur in Form von Giebelgaupen oder SchlepPGAUPEN errichtet werden. Diese dürfen in das oberste Drittel der Dachfläche nicht einschneiden. Die Länge der Dachgaupen, auch die Summe der Länge aller Dachgaupen darf ein Drittel der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei den Fenstern der Dachaufbauten sind stehende Formen zu wählen.

Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Gesamtfläche ein Drittel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind nur einzeln bis zu einer max. Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht übereinander und nicht in Reihung zulässig.

### **2.5 Garagen und Stellplätze**

Garagen sind nur mit Satteldächern entsprechend der im Füllschema angegebenen Dachneigung zulässig. Sofern Grenzbebauung der Garagen vorgeschrieben ist, bestimmt § 7 Abs. 1 Ziff. 1 LBO 1983 die zulässige Dachneigung.

### **2.6 Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände und –anlagen sind nur in Form von verputztem oder geschlemmtem Mauerwerk bzw. in Formsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m auch

auf der Grundstücksgrenze und bis zu max. 4,00 m Länge zulässig.

Ausgeschlossen sind Sichtschutzwände aus Glas, Kunststoff und Metall. die Sichtschutzwände dürfen die festgesetzten Baugrenzen um nicht mehr als 4,00 m überschreiten.

## **2.7 Böschungsmauern und –befestigungen**

Böschungsmauern sind in verputztem Beton, Formstein oder Naturstein auszuführen. Böschungsbefestigungen können auch in Form von dunkelbraunen Holzschwellen und Rundhölzern angelegt werden.

## **2.8 Höhenlage der baulichen Anlage**

Soweit im Bebauungsplan für die einzelnen Gebäude die Höhe Oberkante Erdgeschoß-Fußboden nicht auf NN bezogen angegeben ist, darf diese bei den, den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten der Gebäude und in deren Mitte gemessen, über Oberkante Randstein der angrenzenden Straße, nicht mehr als 0,50 m liegen.

## **2.9 Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune, die 0,80 m Höhe von Oberkante Gelände gemessen nicht überschreiten dürfen, zulässig. Die Heckenbepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m von Oberkante Gelände gemessen nicht überschreiten.

Auf ein im Bebauungsplan ausgewiesenes Leitungsrecht sind Einfriedigungen und lebende Hecken nicht zulässig.

Für die nachfolgend aufgeführten Grundstücke sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan die Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie in die Grundstücke 1,50 m zurückversetzt zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen dürfen keine Einfriedigungstüren oder –tore oder –ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.

Dies gilt für die Grundstücke:

Flst. Nr. 1873, 1884, 572/1 und 1841 (Ostseite der Grundstücke), gemessen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße Flst. Nr. 565/1,

Grundstücke Arb.-Nr. 31 bis Arb.-Nr. 35 (Ostseite der Grundstücke), gemessen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Wohnstraße,

Grundstücke Arb.-Nr. 36 bis Arb.-Nr. 40 (Westseite der Grundstücke), gemessen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Wohnwegs,

Grundstücke Arb.-Nr. 45 bis Arb.-Nr. 58 (Ost-, Nord- und Westseite der Grundstücke), westlich, nördlich und östlich des Wohnwegs,

Grundstücke Arb.-Nr. 59 bis Arb.Nr. 71 (West-, Süd- und Ostseiten der Grundstücke) östlich, nördlich und westlich des Wohnwegs.

Die vorerwähnten Grundstücke dürfen in der vorgeschriebenen Abstandsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung nicht mit Bäumen, Hecken,

Sträuchern oder Stauden bepflanzt werden.

## **2.10 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten**

Für die Vorgartenzone gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten darf nur bis zu einem Drittel mit wasserundurchlässigem Belag ausgebildet werden (z. B. Bitumenbelag, Kleinpflaster, Betonverbundstein). Für die übrigen Flächen sind Rasensteine und Pflasterungen sowie Platten mit breiten unvermörtelten Fugen zu verwenden.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Flächen anzuordnen.

Alle Grundstücke sind vor ihrer endgültigen Herstellung mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkantensteinen zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu versehen.

## **2.11 Müllboxen, -tonnen, Behälter für Mülltonnen** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Müllbehälter und -tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig aufgestellt werden, wenn sie in Boxen untergebracht oder an wenigstens 3 Seiten durch eine Hecke, Holzbohlen o. ä. gegen Sicht abgeschirmt sind. Abstellflächen oder Boxen müssen mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

## **2.12 Werbeanlagen und Einrichtungen**

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind mit Ausnahme einer Anschlagtafel innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die der Schule oder für Veröffentlichungen der Stadt Villingen-Schwenningen dienende Anschlagtafel darf nur in unmittelbarer Verbindung mit oder in der Nähe zu den Gebäuden der Grund- und Hauptschule Obereschach erstellt werden.

## **3. HINWEISE**

### **3.1 Geländeverhältnisse** (§ 11 Abs. 1 LBO)

Unbebaute Flächen sind in ihrer Gelände-Oberfläche aufeinander abzustimmen.

### **3.2 Nichtüberbaute Flächen bebauter Anlagen, priv. Grünflächen** (§ 10 Abs. 1 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

### **3.3 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschlie-

ßungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

### **3.4 Pflanzgebot**

Für das in Ziffer 1.4 dieser Bebauungsvorschriften aufgenommene Pflanzgebot sind die Bestimmungen der §§ 39a Abs. 1, 39b Abs. 8 und 43 BBauG zu beachten.

### **3.5 Denkmalschutz**

Bodenfunde, die nach § 20 Denkmalschutzgesetz geschützt sind, sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Villingen-Schwenningen) unverzüglich anzuzeigen und zu sichern.

### **3.6 Sichtdreiecke bei Einmündung von Wohnwegen in Anliegerstraßen**

Die Ausweisung von Sichtdreiecken gemäß EAE 85 Tabelle 14 entfallen bei der Einmündung von Wohnwegen in Anliegerstraßen, da die Wohnwege verkehrsberuhigt ausgebaut werden und in Zukunft nur mit einer Fahrtgeschwindigkeit  $V = 30$  km/h befahren werden können. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wird das Amt für öffentliche Ordnung nach Ausbau der Wohnwege treffen.

### **3.7 Maststandorte für Straßenbeleuchtungskörper**

Im Bebauungsplanentwurf sind auf den Grundstücken, die durch Wohnwege erschlossen werden sollen, Maststandorte für die Straßenbeleuchtungskörper eingetragen. Die Maststandorte sind mindestens 1,3 m von dem, den Wohnwegen unmittelbar angrenzenden Grundstücksgrenzen zurückversetzt, zu errichten. Aus den Wohnwegen bis zu den Maststandorten haben die jeweiligen Grundstückseigentümer die Zuführungen von Stromkabeln der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH zu den Maststandorten zu gestatten. Soweit die Stadt Villingen-Schwenningen nicht Eigentümerin der Grundstücke ist, werden, z.Zt. Grundstücksverhandlungen mit dem Ziel des Ankaufs dieser Grundstücke geführt. Falls die Stadt Villingen-Schwenningen Eigentümerin der Grundstücke ist, wird bei Abschluß von Kaufverträgen eine entsprechende Bedingung im Kaufvertrag aufgenommen.

### **3.8 Hinweis für Wasserschutzzone III**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone III des Schutzgebietes von Trinkwassergewinnungsanlagen Obereschach. Insofern sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 18.04.1974 zu beachten.