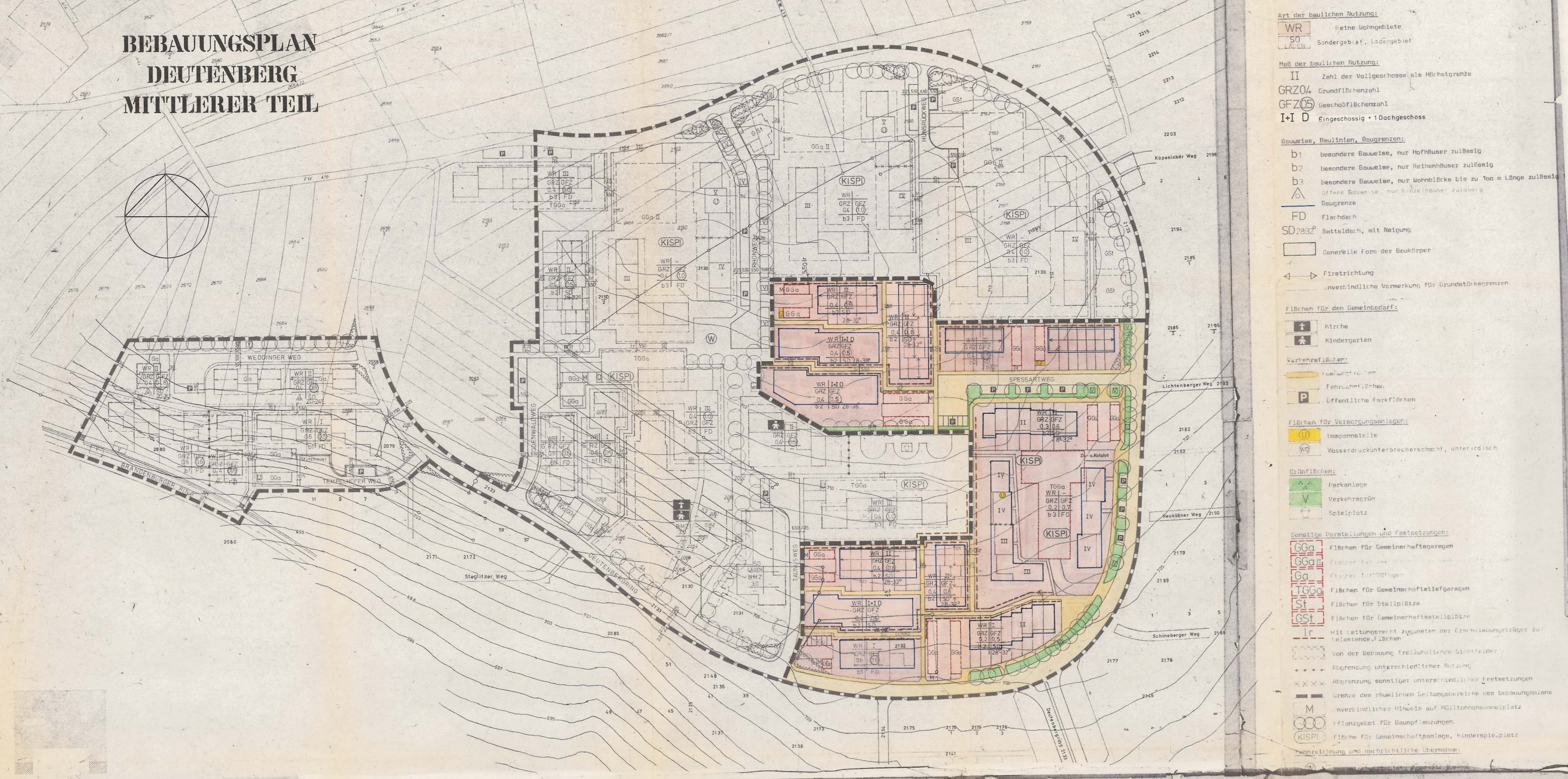


# BEBAUUNGSPLAN DEUTENBERG MITTLERER TEIL



- Art der baulichen Nutzung:**
- WR Reines Wohngebiet
  - SO Sondergebiet, Ländergebiet
- Maß der baulichen Nutzung:**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - GRZ04 Grundflächenzahl
  - GFZ05 Geschossflächenzahl
  - I+I D Eingeschossig + 1 Dachgeschoss
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen:**
- b1 Besondere Bauweise, nur Hofhäuser zulässig
  - b2 Besondere Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig
  - b3 Besondere Bauweise, nur Wohnblöcke bis zu 50 m Länge zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - FD Baugrenze
  - FD Flardach
  - SD283Z Satteldach, mit Neigung
  - Gemeinliche Form der Baukörper
  - Firetrichtung
    - unvermeidliche Verankerung für Grundstücksgrenzen
- Flächen für den Gemeinbedarf:**
- Kirche
  - Kindergarten
- Verkehrsmittel:**
- Fußgängerüberweg
  - Fahrradüberweg
  - Öffentliche Parkflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen:**
- Umspannstelle
  - Wasserdruckunterbrecherstation, unterirdisch
- Grünflächen:**
- Parkanlage
  - Verkehrsröhre
  - Spielplatz
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:**
- GGa Flächen für Gemeinschaftsgaragen
  - GGaM Flächen für Gemeinschaftsmehrfamilienwohneinheiten
  - Ga Flächen für Garagen
  - GGaM Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
  - GGaM Flächen für Stellplätze
  - GGaM Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
  - Ir mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen
  - von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder
  - Abgrenzung unterirdischer Nutzung
  - Abgrenzung sonstiger unterirdischer Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - unvermeidlicher Hinweis auf Mängelzustand
  - Anlagen für Dampfheizungen
  - Fläche für Gemeinschaftsplatz, Kinderspielplatz
- Nomenklatur und nachrichtliche Übernahmen:**

**Textteil**

**Vorbemerkung:** Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGI. 1, Seite 1237, berichtigt BGI. 1, 1969, Seite 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGI. 1, Seite 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden in Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BauG) vom 23.6.1950 (BGI. 1, Seite 381) und § 111 Landesbaugesetz (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Gesetzblatt, Seite 352) wie folgt ergänzt:

- Ausnahmen:** Im gesamten Änderungsgebiet, das als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Begrenzung der ME:** Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bebauung sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen:** Die Erdgeschosßfußbodenhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf max. 0,40 m, der dreibis viergeschossigen Gebäude max. 1,15 m, bei letzteren im hügeligen Gelände max. 1,50 m, in Mittel jedoch nicht höher als 1,15 m, über den fertigen Außengelände liegen.

5. **Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:** Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.
6. **Flächen für Versorgungsanlagen:** Der Strossversorgung dienende Umspannstellen, die in Anschließung an Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen sich in Material, Form und Farbe diesen Gemeinschaftsgaragen anpassen. Die im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung ausgewiesenen Umspannstellen sind in die Baukörper einzubeziehen.
7. **Leitungsrechte:** Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flächwurzelnlosen Anlagen oder leicht zu besetzenden Befestigungen versehen werden. Soweit Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zugelassen sind, können sie erst hinter den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen errichtet werden.
8. **Nebenanlagen:** Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe Ziff. 13 Abs. 3 (Abfallbehälterstandorte) und Ziff. 13 Abs. 4 (Sichtschutzwände, Pergolen).
9. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:** Einzelne Hausgruppen sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist bei Reihenhäusern und Hofhäusern die einheitliche Ausbildung der Gesimse in Material und Form vorgeschrieben, bei den Reihenhäusern außerdem die gleiche Dachneigung. In einer Gruppe zusammenhängende Gebäude (Reihen- und Hofhäuser) sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe durch einen Bauführer sichergestellt ist, kann eine Reihenhäusergruppe auch ab-schnittsweise errichtet werden. Bei Putzbauten (auch Garagen) sind schrittweise errichtet ein Jahr nach der Rohbaumaßnahme zu behandeln (Putz, Anstrich, Schlämme usw.).
10. **Dachgestaltung:** Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Kniestücke (gemessen an ihrer Innenseite zwischen OK Boden und OK Sparren) sind nur bei Satteldächern bis zu einer max. Höhe von 0,40 m zugelassen, dachaufbauten nicht. Kleinere putz- oder shed-förmige Aufbauten auf Flachdächern sind dagegen bis zu max. 10 % der gesamten Dachfläche zugelassen.
11. **Antennen:** Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschlag an eine Gemeinschaftsanlage (Samelanenne) möglich ist. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude unzulässig. Dabei gelten Reihen- und Hofhausgruppen als ein Gebäude.
12. **Niederparanenn- und Fernmeldeanlagen:** Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen müssen in besetzten baulichen Grundstücken unterirdisch verlegt werden. Sie sind, ebenso wie alle anderen Leit- und Versorgungsleitungen, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in Flächen unter Grundzugsnetzen der DR-Netze bis 1986 zu verlegen.
13. **Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bebauten Grundstücke nach dem öffentlichen Verkehrsflächen-Plan (BVP) zu gestalten. Sie sind, ebenso wie alle anderen Leit- und Versorgungsleitungen, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in Flächen unter Grundzugsnetzen der DR-Netze bis 1986 zu verlegen.
14. **Einfriedigungen:** Sofern Grundstückeinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, errichtet werden sollen, sind sie nur als max. 0,30 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton (Waschbeton), steinsiebmasig behandeltem Beton oder Natursteinmauerwerk zulässig. Sie von Gelände her erforderlich, sind anstelle der Sockelmauern Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gehweg in gleicher Material zulässig.
15. **Verbeurteilung und Automaten:** Durch den allseitigen Charakter des Bebauungsplans bedingt (keines Wohngebiet) sind Verbeurteilung und Automaten im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung grundsätzlich keine Einfriedigungen zulässig.
16. **Kinderspielplätze:** Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7,00 qm je WE anzulegen und bis spätestens 1 Jahr nach Gebrauchs-anbahn herzustellen. Der Bedarf wird bei Gebäuden der ausgewiesenen Gebäudengruppe vorausgesetzt. Das Nichtvorhandensein eines Bedarfs (z.B. bei Ein- oder Zweifamilienwohnungen) muß vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Sofern der Gaserzeugung dienende bauliche Anlagen errichtet werden, gilt für sie sinngemäß das gleiche.

Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auf-fallenden Farben sowie keine hochglänzenden und farbstoffbildenden Materialien verwendet werden.

Alle Flachdächer (auch die der Garagen) sind mit deckender Kies-schüttung auszuführen. Ausnahme siehe Ziff. 9, letzter Absatz.

Die Satteldächer der Reihenhäuser mit 26 bis 32° Neigung können auch eine Kniestockanlage an der Fassade der hinteren oder vorderen Fassade bis zu einer max. Höhe von 0,40 m betragen darf.

Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auf-fallenden Farben sowie keine hochglänzenden und farbstoffbildenden Materialien verwendet werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei Hausgruppen aufeinander anzustimmen.

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mind. 1,50 m hinter die Straßengrenzungs-linie zurückgesetzt und mit Büschen angepflanzt werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei Hausgruppen aufeinander anzustimmen.

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mind. 1,50 m hinter die Straßengrenzungs-linie zurückgesetzt und mit Büschen angepflanzt werden.

Sicht- und Trennwände aus Holz, Beton, Betonwerksteinen oder Sichtbretterwerk von max. 2,00 m Höhe über den fertigen Außengelände und max. 5,00 m Länge sind vor den EG-Wohnbereichen der Geschosßbauten sowie im Bereich der Hauptachse der ein- und zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenerbereiche zulässig. Ebenfalls in diesem Bereich Pergolen zugelassen. Für jede Hausgruppe müs-sen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden.

Die Satteldächer der Reihenhäuser mit 26 bis 32° Neigung können auch eine Kniestockanlage an der Fassade der hinteren oder vorderen Fassade bis zu einer max. Höhe von 0,40 m betragen darf.

Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auf-fallenden Farben sowie keine hochglänzenden und farbstoffbildenden Materialien verwendet werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei Hausgruppen aufeinander anzustimmen.

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mind. 1,50 m hinter die Straßengrenzungs-linie zurückgesetzt und mit Büschen angepflanzt werden.

Sicht- und Trennwände aus Holz, Beton, Betonwerksteinen oder Sichtbretterwerk von max. 2,00 m Höhe über den fertigen Außengelände und max. 5,00 m Länge sind vor den EG-Wohnbereichen der Geschosßbauten sowie im Bereich der Hauptachse der ein- und zweigeschossigen Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenerbereiche zulässig. Ebenfalls in diesem Bereich Pergolen zugelassen. Für jede Hausgruppe müs-sen diese Wände und Pergolen einheitlich gestaltet werden.

Der Inhalt dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besetzt (nicht im Toten Geländezustand), windgeschützt (Einfriedigung mit Büschen und Sichtbrettern) und von Wohnungen der öffentlichen Grundstücke einsehbar sind und einen üblichen freien Aestend zu den Wohngebäuden haben. Sie sollen gegen Ansehen von denen Gefahren ausstrahlen können (z.B. Verbleibende, Stellplätze und Abfallbehälter) durch eine zweckentsprechende Bepflanzung ab-grenzt werden.

Sofern Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, sowie gegen Nachbargrundstücke errichtet werden sollen, sind sie als Holzrampe in der Form von Scharen- oder herbstangenzümen mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. An Stelle dieser Holzrampeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

Hier von abweichend sind im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung grundsätzlich keine Einfriedigungen zulässig.

Automaten, die von öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind von der Bebauung freizuhalten und auf eigene Gefahr konstruiert zu werden, deren Größe nicht mehr als 1,50 m betragen darf, ihre Größe darf 0,8 m nicht über-schreiten. Sie sind durch geeignete Lichtschutzmaßnahmen so an-zubringen, daß eine Störung von Nachbarn ausgeschlossen ist.

An einer Gebäudefassade oder einem Vorarten ist jeweils nur 1 Auto-mat zulässig. Dabei gilt eine Reihenhäusergruppe als 1 Gebäude. Aus-nahmeweise können 2 Automaten in gleicher Form, Farbe u. Größe angebracht werden, wenn sie zusammen nicht größer als 1,50 qm sind. Befestigungen können zugunsten werden.

Die Anbringung von Automaten bedarf der Genehmigung. Ausnahmen bilden Automaten, die entsprechend § 9 (1) Satz 30 LBO an-gebracht sind.

Kinderspielplätze: Bei allen Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7,00 qm je WE anzulegen und bis spätestens 1 Jahr nach Gebrauchs-anbahn herzustellen. Der Bedarf wird bei Gebäuden der ausgewiesenen Gebäudengruppe vorausgesetzt. Das Nichtvorhandensein eines Bedarfs (z.B. bei Ein- oder Zweifamilienwohnungen) muß vom Bauherrn nachgewiesen werden.

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICH DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. 1. 1965.

Vermessungsamt  
Villingen-Schwenningen, den 24. 6. 1976  
Städt. Vermessungsamt

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

Baurechtsamt  
Villingen-Schwenningen, den 15.10.1976

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG DURCH ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS FREIBURG VOM ... NR. ... GENEHMIGT. ER IST MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG VOM ... 14.10.1976 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Baurechtsamt  
Villingen-Schwenningen, den 15.10.1976  
Planungsamt

Plan: BEBAUUNGSPLAN DEUTENBERG MITTLERER TEIL  
Änderung

Stat.-Nr. F III /	Masstab: 1:1000	Entwurf von: RI	geändert am von
den 24.6.1976	den 24.6.1976	gez am 1.12.75 von: Cz	73,75 SU 10,676 GZ 22,676 GZ
Amtsleiter: L.W. Bürgermeister	Dzernett:	gepr am 2.12.75 von: RI	

Fertigung für: