

**BEGRÜNDUNG**  
**zur**  
**Änderung verschiedener**  
**Bebauungspläne für das Wohngebiet**  
**„Deutenberg“**  
**im Stadtbezirk Schwenningen**  
**vom 22.04.1994**

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.11.1993 gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die Bebauungspläne für das Baugebiet „Deutenberg“ im Stadtbezirk Schwenningen zu ändern.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im o. g. Gebiet sollen geändert werden, um unter anderem die Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude aufzuheben und die Bestimmungen für Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Gartenlauben und Gewächshäuser) zu lockern.

Die Bereiche der Bebauungsplanänderungen beschränken sich auf das Wohngebiet „Deutenberg“ im Stadtbezirk Schwenningen.

Von der Änderung der Bebauungsvorschriften der vorerwähnten rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind im einzelnen folgende Plangebiete erfaßt:

1. Deutenberg, mittlerer Teil, Stadtbezirk Schwenningen,  
rechtsverbindlich seit dem 14.10.1976, statistische  
Kurzbezeichnung: F III/76
2. Deutenberg, Stadtbezirk Schwenningen  
rechtsverbindlich seit dem 21.09.1977, statistische  
Kurzbezeichnung: F II/77

3. Deutenberg-West, Stadtbezirk Schwenningen,  
rechtsverbindlich seit dem 17.02.1978, statistische  
Kurzbezeichnung: F IV/77
4. Deutenberg-Süd, Stadtbezirk Schwenningen,  
rechtsverbindlich seit dem 20.09.1982, statistische  
Kurzbezeichnung: F II/82
5. Deutenberg Mitte und West, Stadtbezirk Schwenningen,  
rechtsverbindlich seit dem 23.08.1984, statistische  
Kurzbezeichnung: F III/84
6. Deutenberg, mittlerer Teil-Änderung, Stadtbezirk Schwenningen,  
rechtsverbindlich seit dem 05.03.1985, statistische  
Kurzbezeichnung: F III/85
7. Deutenberg Mitte-West, Teilbereich um den Hunsrückweg,  
Stadtbezirk Schwenningen,  
rechtsverbindlich seit dem 15.03.1985m statistische  
Kurzbezeichnung: F III 1/85

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, um einem Anliegen des Baurechtsamtes der Stadt Villingen-Schwenningen nachzukommen. Das Baurechtsamt hat festgestellt, daß in einer großen Anzahl von Bebauungsvorschriften rechtsverbindlicher Bebauungspläne die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in „Reinen“ und „Allgemeinen Wohngebieten“ bei Gebäuden in 1geschossiger und 2geschossiger Bauweise auf 2 Wohneinheiten beschränkt worden ist und daß in der Vergangenheit mehrere Anträge auf Befreiung von diesen Vorschriften und Festsetzungen beim Baurechtsamt eingegangen seien und daß durch die planungsrechtlichen Festsetzungen von Stellplätzen und Garagen bei Anfragen auf Zulassung von zusätzlichen Stellplätzen und Garagen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

Das Baurechtsamt hat erklärt, soweit eine Befreiung von den bestehenden Festsetzungen möglich gewesen sei, wurden diese erteilt. Sofern Nachbareinwendungen hiergegen vorgebracht wurden, konnten diese Befreiungen nicht ausgesprochen werden. Hierdurch seien die Bebauungsvorschriften in diesen Einzelfällen durchlöchert worden. Es sei keine Gleichbehandlung von Antragstellern mehr möglich.

Das Stadtplanungsamt wurde aus diesen Gründen aufgefordert zu überprüfen, ob die textlichen Festsetzungen in den vorerwähnten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen sind.

### **Die Überprüfung ergab:**

Die in den Textteilen der oben erwähnten rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgenommenen Bestimmungen haben ihre Rechtsgrundlage in den Baunutzungsverordnungen von 1968 und 1977.

### **Dort ist in § 3 „Reines Wohngebiet“ bestimmt:**

---

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

#### **In § 4 „Allgemeines Wohngebiet“ ist aufgeführt:**

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

In der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 sind diese Bestimmungen nicht mehr enthalten. Die §§ 3 und 4 BauNVO geben hierfür keine Rechtsgrundlage mehr. Dafür ist im BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993, in Kraft getreten am 01.05.1993, in § 9 Abs. 1 Nr. 6 bestimmt, daß im Bebauungsplan nur aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt werden kann, auch um in Wohngebieten mehr Wohnungen schaffen zu können.

Die besonderen städtebaulichen Gründe müssen deshalb nachgewiesen, erläutert und in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes aufgeführt werden.

Hierzu wird in der einschlägigen Kommentierung festgestellt:

„Daß der bloße Hinweis auf die allgemeinen städtebaulichen Leitsätze in § 1 Abs. 5 BauGB, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zur Begründung einer Festlegung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht ausreicht. Erforderlich ist vielmehr, die Zweckmäßigkeit der Festsetzung aus der spezifischen städtebaulichen Problematik des Gebiets abzuleiten, für das die Festsetzung gelten soll, und aus der Abschätzung der städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung in dem Gebiet selbst oder in anderen Gebieten, die mit der Festsetzung verhindert werden sollen. Nach der Begründung des Regierungsentwurfs war hier insbesondere an solche Gebiete gedacht, in denen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden sollen, ohne das zulässige Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Ausdrücklich erwähnt wurde in der Begründung des Regierungsentwurfs Fremdenverkehrs- und Dorfgebiete.“

Als Begründung kann auch eine mangelnde Infrastruktureinrichtung, u. a. die nicht ausreichende Erschließung und die mangelnde Ver- und Entsorgung, dienen.

Diese sind für die meisten Plangebiete innerhalb des Stadtgebiets, vor allem in den großen Stadtbezirken nicht anzuführen. Deshalb wurde nach Abstimmung in der Verwaltung dem Gemeinderat empfohlen, zur Anpassung an die derzeit gültigen planungsrechtlichen Vorschriften und um den Wünschen verschiedener Bauherren auf Zulassung von mehr als 2 Wohneinheiten in den Wohngebäuden nachkommen zu können, die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten in den Bebauungsplänen aufzugeben, die diese beinhalten.

Die Grundstücke der zur Änderung vorgesehenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind dort der 1- und 2geschossigen Wohnbebauung vorbehalten. Soweit die topographischen Verhältnisse es bedingen oder zulassen, können dort auch Untergeschosse errichtet werden, die zum Teil als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg gewertet werden müssen und der Wohnnutzung

zugeführt werden können. Die Gebäude, die nach den Ausweisungen der Bebauungspläne Sattel- und Walmdächer erhalten können, bieten sich auch zur Nutzung der Dachgeschosse mit Wohnungen an.

Deshalb können schon aus konstruktiven Gründen im Bereich der 1- und 2geschossigen Bebauung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mehr als 2 Wohnungen geschaffen werden. Hierdurch kann besonders dem erhöhten Wohnraumbedarf/Wohnungsbedarf nachgekommen werden, ohne daß der bestehende Siedlungscharakter der Baugebiete hierdurch wesentlich verändert wird. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird hierdurch nachgekommen. Einseitige Bevölkerungsstrukturen werden dadurch vermieden, da innerhalb der Wohngebäude höchstens bis zu 4 Wohneinheiten geschaffen werden können. Das Regulativ hierfür bietet die ausgewiesene überbaubare Fläche, die zulässige GRZ und die Zulässigkeit von Stellplätzen oder Garagen.

Da weitere Wohnungen jeweils die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen oder Garagen nach sich ziehen, wird vorgeschlagen, in den Bebauungsvorschriften zusätzliche Bestimmungen über Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO oder diese dort gemäß § 12 BauNVO zusätzlich für Stellplätze und Garagen aufzunehmen. Darin soll festgelegt werden, daß soweit Baugrundstücke im „Reinen“ und „Allgemeinen Wohngebiet“ direkt von öffentlichen Straßen angefahren werden können, zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen ausnahmsweise 2 weitere Garagen in Verbindung mit bestehenden Garagen oder im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen oder überbaubaren Flächen zugelassen werden können. Dies gilt nicht für Baugrundstücke in diesen Baugebieten, die nur über öffentliche Geh-, Rad- und Wohnwege oder über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Privatwege erschlossen werden, da diese in der Regel über die hierfür nicht ausreichende Breite verfügen. Die Garagen müssen einen Abstand, von der Straßenbegrenzungslinie gemessen, von mindestens 5,00 m einhalten.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenstandorten oder Stellplätzen wird vorgeschlagen, daß ausnahmsweise innerhalb der Vorgartenflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie/Baugrenze max. 4 Stellplätze errichtet werden dürfen. Auf die Anzahl der zulässigen Stellplätze werden die im Bebauungsplan schon ausgewiesenen, die errichteten oder die genehmigten Stellplätze angerechnet.

Die Ein- und Ausfahrten der Garagen und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die Dachform, Dachneigung und die Ausführung des Daches der Garagen muß der im Bebauungsplan für die dort ausgewiesene Bebauung bestimmten Dachform, Dachneigung und Ausführung des Daches entsprechen.

### **Die Überprüfung ergab weiterhin:**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Deutenberg-West“, Stadtbezirk Schwenningen – innerhalb der dort dargestellten Gemeinbedarfsfläche für eine Schule – und in den dort ausgewiesenen Wohngebieten, sind in den Bebauungsvorschriften (Textteil) keine Beschränkungen der Wohneinheiten aufgenommen worden.

In den übrigen im Betreff erwähnten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind die Wohneinheiten innerhalb der „Reinen“ oder in Teilen der „Allgemeinen Wohngebiete“ der §§ 3 und 4 BauNVO auf 2 Wohneinheiten bei Errichtung von 1- und 2geschossigen Gebäuden beschränkt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Deutenberg-West“ und dort auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sind weder im Textteil noch im Plan selbst Festsetzungen über die Zulässigkeit von Anlagen für Stellplätze/Garagen gemäß § 12 BauNVO und für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO getroffen worden.

In den übrigen Bebauungsplänen, die im Betreff angegeben sind, ist die Anlage von Stellplätzen oder Garagen durch zeichnerische Darstellungen oder durch textliche Angaben vorgeschrieben und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der hierfür im Bebauungsplan bestimmten oder überbaubaren Flächen nicht geregelt. Hierfür werden ebenfalls entsprechende Textfassungen, wie vor, ausgearbeitet.

Außerdem hat das Baurechtsamt angeregt zu prüfen, ob dem Bedarf auf Errichtung von Gartenhäusern, -lauben und Gewächshäusern nachzukommen ist.

In der zurückliegenden Zeit wurde beim Baurechtsamt auch beantragt als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Gartenhäuser, -lauben und Gewächshäuser außerhalb der Vorgartenfläche innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zu errichten.

Den Anträgen konnte nur im Rahmen einer Befreiung von den Vorschriften der Bebauungspläne stattgegeben werden, da die Zulässigkeit in allen Bebauungsplangebieten nicht geregelt ist.

Soweit hier nachbarliche Einwendungen vorgebracht wurden, mußten die Anträge versagt werden.

Um auch hier entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, wurde dem Gemeinderat empfohlen, die Bebauungsvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ändern und soweit hiervon „Reine“ oder „Allgemeine Wohngebiete“ betroffen sind, nachfolgende Bestimmungen in die Bebauungsvorschriften dieser Bebauungspläne aufzunehmen.

Innerhalb der Vorgartenfläche, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie/Baugrenze liegt, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gartenhäusern, -lauben und Gewächshäusern nicht zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, außerhalb der Vorgartenfläche, ist ausnahmsweise die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 in Form von 1geschossigen Gartenhäusern, -lauben und Gewächshäusern bis zu einer Grundfläche von 8,00 m<sup>2</sup>, in der Summe von 12,00 m<sup>2</sup>, zulässig. Die Stellung dieser Nebenanlagen auf den Baugrundstücken wird von der im Bebauungsplan festgelegten Koordinate der Hauptgebäude oder der vorgeschriebenen Ausrichtung der Hauptgebäude bestimmt.

In die Bebauungsvorschriften sollen weiterhin Vorschriften über die Zulässigkeit von Dachgaupen, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO aufgenommen werden. Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sollen der Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoß dienen. Sonnenkollektoren sollen zugelassen werden, um eine alternative Wärmeversorgung zu gewährleisten.

Villingen-Schwenningen, den 23.05.1995

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Theo Kühn  
Erster Bürgermeister