



## LEGENDE

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Flächen für den Gemeinbedarf

#### Maß der baulichen Nutzung

II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest-, bzw. Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

#### Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

1 Punktkennzeichnung

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

### Textteil

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und  
zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## "Studentenwohnheim Bergstraße"

im Stadtbezirk Schwenningen

#### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.04.2004, zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 22.07.2011,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

- Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der eszuggehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit eingeschlossen.  
2.2 Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn:
  - es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,
  - die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt und
  - die örtlichen Bauvorschriften dies ermöglichen.
- Bauweise**  
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Weitere Festsetzungen**  
4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einlebung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von
 

0% - 5%	0,5 Meter
5% - 10%	1,0 Meter

 Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.  
Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Rahmen der Hochbauanbahnung „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.  
4.2 Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.  
4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m zulässig.  
4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> unbeauter Raum zulässig.

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Zufälle Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalfolge, 79003 Freiburg anzuzeigen.
- Immissionschutz**
- Grünfestsetzungen**
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasser durchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.  
Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinlebung -/ -profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
  - Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.
  - Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.
  - Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Solange gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsbeurteilung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unauferlegbar nach Einbau an das Stadtbaumt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.  
Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unauferlegbar nach Einbau an das Stadtbaumt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.  
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwertungsrichtlinie für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.  
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwertungsrichtlinie für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
- Die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punktnummern 1.2, 3.4, 5.6-7 ist zugleich Baugrenze.

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Rechtsgrundlage:**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)**  
1.1 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Baugruben) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachstuhl. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeschluss.  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
 

Zulässige Gebäudehöhe in m	min.	max.
		13,0
Zulässige Wandhöhe in m	4,2	

 Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländehöhe im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.  
(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).  
1.2 Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien, ausgenommen hierbei ist Glas, unzulässig.  
1.3 Doppelauslenkungen eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fenstertypen aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.  
1.4 Überdachte Stellplätze (Carports) sind dreiseitig offen auszuführen.  
2. **Einfridungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)**  
2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfridungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfridung der Grundstücke ist zulässig.  
Als Abstand von Zäunen, Mauer und Hecken zu öffentlichen Straßenbegrenzungslinien, Grundstücksbegrenzen, Gehwegkanten sind mind. 75 cm einzuhalten.  
3. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)**  
3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stellen der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudesite ist für jede Leistungsstelle nur eine Werbeanlage zulässig.  
Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:  
Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m  
Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.  
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.  
4. **Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)**  
4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.  
5. **Anzeigepflicht**  
5.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

### C. HINWEISE

- Bauweise**  
Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Spaltreihbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- Flächenschwerpunkt**  
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.  
bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilflächenschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi).  
Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, Ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:  
$$X_s = \frac{\sum A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum A_i \cdot y_i}{A}$$
  
  
A1 = 10 · 10 = 100  
A2 = 10 · 10 = 100  
A = A1 + A2 = 200  
x1 = 5  
x2 = 15  
y1 = 5  
y2 = 15  
Xs = (100 · 5 + 100 · 15) / 200 = 10  
Ys = (100 · 5 + 100 · 15) / 200 = 10  
Xs = 10  
Ys = 10

- Bodenrichtmehrschutz**  
Zufälle Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalfolge, 79003 Freiburg anzuzeigen.
- Bodenschutz**  
Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Spaltreihbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.  
Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
  - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
  - Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
  - Separate Behandlung von Mutterboden
  - Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
  - Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können
  - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinlebung -/ -profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
  - Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.
  - Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.
  - Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Solange gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsbeurteilung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unauferlegbar nach Einbau an das Stadtbaumt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.  
Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unauferlegbar nach Einbau an das Stadtbaumt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.  
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwertungsrichtlinie für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.  
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwertungsrichtlinie für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
- Geologie**  
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.
- Natur und Landschaft**  
Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Naturneutralmittel Verwendung finden.
- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind**  
Innerhalb der im Planblat gekennzeichneten Fläche des Auswirkungsbereiches des beschriebenen Störfalles sind bei einer Bebauung Auflagen für Vorkehrungen vom Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.3 - Industrieferal einzuholen.
- Planbild**  
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen**  
Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.  
  
Villingen-Schwenningen, den  
24.10.2012  
  
Bürgermeisteramt  
in Vertretung  
  
Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister

### Außerkräfttreten Bisheriger Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft

Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1998.

	Aufstellungsverfahren	
§ 13a BauGB	<b>Aufstellung</b> Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	25.04.2012 04.05.2012
§ 13a Abs. 3 Nr 2 BauGB	<b>Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit</b> Ortsüblich bekannt gemacht am: <b>Die Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit</b>	erfüllt erfüllt
§ 4 Abs. 1 BauGB	<b>Beteiligung der Behörden</b> Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben von:	
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs</b> Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Öffentlage beschlossen am: Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Öffentlage erfolgte in der Zeit von:	25.04.2012 04.05.2012 14.05.2012 - 22.05.2012
§ 4a Abs. 3 BauGB	<b>Erneute Öffentlage des Entwurfs</b> Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Behörden wurden über die erneute Öffentlage informiert mit Schreiben von:	09.05.2012
§ 4a Abs. 3 BauGB	<b>Wiederholte erneute Öffentlage des Entwurfs</b> Beschlossen am: Die Öffentlage erfolgte in der Zeit von: Die Behörden wurden über die wiederholte erneute Öffentlage informiert mit Schreiben von:	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	<b>Satzung</b> Die Fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgefragt am: Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:  Villingen-Schwenningen, 24.10.2012	26.09.2012 28.09.2012
§ 10 BauGB, § 4 GemO	<b>Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss wurde ortsbekannt gemacht am: Die Behörden wurden über die Inkrafttreten der Satzung informiert mit Schreiben von:	05.10.2012 08.10.2012
Rechtsgrundlage	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1508) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469) Planzeichnungsverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 281) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 368), in Kraft getreten am 01.03.2010, Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 596), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 08.11.2010 (GBl. S. 793, 992)	
Katastrunterlagen § 1 Abs. 2 PlanV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlagen des Stadtbezirks Schwenningen	Oktober 2012
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung des Stadtbezirks Schwenningen SB: Herr Wozylla	

## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

# "Studentenwohnheim Bergstraße"

## Im Stadtbezirk Schwenningen

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, **04. Okt. 2012**

gez. Fußhoeller  
Erster Bürgermeister

gez. Fußhoeller  
Erster Bürgermeister

### Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 07.05.2012	Tr:	geändert:	
geändert: 08.08.2012	Hees		
		geprüft:	

Amtsleiter  
den **18. Okt. 2012**

Denkmalamt  
den **18.10.2012**

Stat. Nr. S - K III 4 / 2012

Rechtsplan.dwg