



**Textteil  
zum Bebauungsplan  
und zu den örtliche Bauvorschriften  
für das Gebiet**

**„Auf der Höchten II“  
im Stadtbezirk Rietheim**

**vom 04.10.2002**

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am  
22.04.1993,

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 genannten Anlagen unzulässig.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

2.2 Abweichend 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 festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

2.3 Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt.

### 3. Bauweise

3.1 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:

Bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Weitere Festsetzungen

4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung 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 im Rahmen der Hochbaumaßnahme „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.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m und nicht über die verlängerte hintere Baugrenze hinaus zulässig.

- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von  $\leq 20 \text{ m}^3$  umbautem Raum zulässig.
- 4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- 4.5 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

## 5. Grünfestsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Randeingrünung eine zweireihige Gehölzpflanzung mit einzelnen standortgerechten Laubbäumen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zur offenen Entwässerung der angrenzenden Grundstücke am Südrand der öffentlichen Grünfläche eine Entwässerungsmulde anzulegen, die hangabwärts in eine flächenhafte Vertiefung führt.

Diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

## 6. Immissionsschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen für die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Grundstücke zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmass (R,w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 35 d(B) aufweisen.

## **7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zu empfehlen.

Nicht versickerbare Niederschlagswässer auf den nördlich an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücken sind in die dort anzulegende Mulde einzuleiten.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

### 1. 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 (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Diese Regelung ist ebenfalls anzuwenden für jede Wandhöhe bei Gebäuden mit Pultdächern. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	Min.	Max.
Zulässige Gebäudehöhe		8,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	6,5

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden (Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Als Dachform sind alle geneigten Dachformen (außer Flachdächer) zulässig.
- 1.3 Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien – ausgenommen hierbei ist Glas- unzulässig.

### 2. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 1,0 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

### 3. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte 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 Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

#### **4. AUSSENANTENNEN (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)**

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs 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 10,0 m.

#### **5. STELLPLATZNACHWEIS (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)**

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl an Stellplätzen ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

#### **6. KENNTNISGABEPFLICHT (§74 Abs. 1 Nr.7 LBO - BW)**

- 6.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

#### **7. GELÄNDEMULATION**

- 7.1 Eine Geländemodulation darf nur insoweit betrieben werden, als daß die Maßgaben der erforderlichen minimalen, bzw. maximalen Wandhöhe gemäß Punkt 1.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

## C. HINWEISE

### 1. Bauweise

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

### 2. 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 Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (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:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

### 3. Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege Marienstr. 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen.

### 4. Bodenschutz

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.

## **5. Natur und Landschaft**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

## **6. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**

Soweit sich durch Erkundungsmaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese der Wasserbehörde anzuzeigen.

## **7. Geotechnik**

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Beratung wird empfohlen.

Villingen-Schwenningen, den 28. November 2002

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister