

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Rinelen-Ost III" im Stadtbezirk Schwenningen  
geändert gem. Erlaß. des Reg. Präsi. Freiburg Nr. 13/24/0225/191  
vom 23.9.1977 und Beschluß des Gemeinderats vom 22.02.1978.

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9 und Artikel 3 § 1 - Überleitungs- und Schlußvorschriften - des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) - BBauG - ;
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21);
4. §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

### B. Festsetzungen

#### § 1

#### Art der baulichen Nutzung

1. Als Baufläche ist:

Reines Wohngebiet - WR gem. § 3 BauNVO

festgesetzt.

2. Für die Grundstücke Arb.Nr. 1-6, die als Reines Wohngebiet ausgewiesen sind, ist gemäß § 3 (4) BauNVO festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
3. Ausnahmen nach § 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### § 2

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils im Bebauungsplan in einem Füllschema näher bestimmt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt.
3. Zu der Zahl der Vollgeschosse kann ein anrechenbares Geschöß (entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg) als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zuläßt.
4. Für die im Bebauungsplan angegebene Geschößzahl gilt jeweils die Bergseite des Gebäudes.

§ 3

Bauweise

Die Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
3. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.  
Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

§ 5

Die Höhenlage baulicher Anlagen

1. Die DK Erdgeschoss-Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und darf über Oberkante angefülltem Gelände bergseits 0,50 m nicht überschreiten.
2. Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen.

§ 6

Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. **empfohlen**  
~~Soweit im Bebauungsplan das Maß des Staureumes nicht eingetragen ist, darf dieser zwischen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und Garagen Vorderkante 6,00 m nicht unterschreiten.~~
2. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen diese als Einheit gestaltet und möglichst gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Die Garagen sind mit Flachdach ohne Neigung mit deckender Kiesschüttung auszuführen.

4. Die Traufhöhe der Garagen darf bei ebenem Gelände von OK-Erdreich allseits gemessen 2,50 m nicht übersteigen.
5. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
6. Fertiggeragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.

### § 7

#### Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung, sowie die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

1. Die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen geht aus der Eintragung des Bebauungsplanes hervor.
2. Für die Trafostation ist im Bebauungsplan nur der Standort festgelegt; die genaue Lage, Größe und Art der Einbindung wird jeweils im Zusammenhang mit der Planung der einzelnen Baugruppe durch das Baurechtsamt bestimmt.

### § 8

#### Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
2. ~~Für alle Baugrundstücke, die mit dem nordöstlichen Planungsgebiet abgrenzen, ist ein Pflanzgebot erlassen. Auf diesen Grundstücken sind im nordöstlichen Grundstücksbereich hochstämmige Bäume und Buschgruppen vorzusehen.~~
2. Ein Grün- und Anpflanzungsplan für diese Grundstücke ist mit dem Bau-gesuch einzureichen.

### § 9

#### Die Gestaltung baulicher Anlagen

1. ~~Die baulichen Anlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen jeweils als gestalterische und funktionelle Einheit zu entwickeln.~~
2. ~~Zusammengehörnde Hausgruppen sollen möglichst gleichzeitig ausgeführt und als Einheit gestaltet werden.~~
3. Alle Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Fixrichtung und die Dachneigung geht aus der zeichnerischen Eintragung im Bebauungsplan oder durch die schriftliche Eintragung im Flallschema hervor.

4. Die Firstrichtung der Satteldächer hat bei den Hauptbaukörpern in Längsrichtung der Hauptgebäude zu verlaufen und ist im Bebauungsplan eingetragen.
5. Das Maß des Kniestocks von OK letzter Decke und Sparren-Unterkante, senkrecht über der Innenkante der Außenwand gemessen, darf nicht mehr als 0,50 m betragen.
6. Kniestöcke sind nur dort zulässig, wo ein Sparrenüberstand von mindestens 0,60 m ausgeführt und letzterer waagrecht verschalt wird.
7. Die Dachneigung der Einzelhäuser innerhalb einer Gebäudegruppe muß stets die gleiche sein.
8. Für die Dachdeckung der Satteldächer des Baugebietes sind Ziegel oder Industrieziegel zu verwenden. Bei gebrannten Ziegeln sind in der Regel dunkelbraune oder dunkelrot angobierte Ziegel mit aufgerauhter Oberfläche zu verwenden.
9. Ausnahmeweise kann grauschwarzer Asbestzementschiefer zugelassen werden, falls eine Abstimmung bezüglich der Dachdeckung der Nachbargebäude erreicht wird.
10. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Dachhäuschen sind nicht zulässig.
11. Im Dachgeschoß sind vom Giebel her belichtete und belüftete Wohnräume zulässig, deren Belichtung und Belüftung zusätzlich durch Dachflächenfenster erfolgen kann.
12. Ausnahmeweise können zur Belichtung und Belüftung von Wohnräumen im Dachgeschoß Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge bestimmt und das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes ist von Oberkante letzter Decke, Außenkante Sparren gemessen, bis Oberkante Dacheinschnitt auf 2,40 m beschränkt. Die Dacheinschnitte dürfen nicht im oberen Drittel der Dachfläche einschneiden. Dachflächenfenster dürfen die geschlossene Wirkung der Dachflächen nicht beeinträchtigen. Die Summe aller Dachflächenfenster darf 1/5 der Traufhöhe nicht überschreiten. Im Maß eines Dachflächenfensters darf in der Breite 0,80 m in der Länge 1,00 m nicht überschritten.
13. ~~Bei Putzarbeiten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln. (Putz, Schlamme usw.).~~
14. Oberflächenstruktur und Farbgebung müssen im Einvernehmen zwischen Bauherrn und Baurechtsamt vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festgelegt werden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen.

#### § 10

#### Gestaltung der Außenanlagen

1. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

- ~~2. Die Zug- zur Straßene- und Liegenschaft sind Mächtigungen bis 1.3 auf den angrenzenden Grundstücken zu bolden.~~
3. Mächtigungs- und Vergartenmauern sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Gusschbeton, steinmetzmäßig behandelte Beton) Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.
4. Einfriedigungen:
  - ~~4.1 Einfriedigungen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind im öffentlichen Straßenraum nur in Form eines Rasenkantensteines, sowie in Form von Sträuchern und Stauden zulässig.~~
  - 4.2 Die Einfriedigung der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückssseiten sind nur mit einer Grünpflanzung von Sträuchern und Stauden zugelassen. Ausnahmeweise ist Draht oder Drahtgeflecht zulässig, die von diesen Pflanzungen überdeckt werden. Die Einfriedigungshöhe des Drahtzaunes darf 0,75 m nicht überschreiten.
  - 4.3 Betonmauern oder andere Wände, die als Sichtschutzmauern ausgeführt werden, sind in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe bis zu 2,00 m jeweils von der Baugrenze aus gemessen zulässig. Diese sind ggf. auch in verputztem oder geschlämmtem Mauerwerk ausführbar. Sichtschutzwände aus Kunststoffteilen sind nicht zugelassen.
  - 4.4 Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
5. Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15,00 m nicht überschreiten.  
Müllboxen sind in jedem Fall in Verbindung mit baulichen Anlagen - Garagen, Mauern usw. - vorzusehen. Ihre Türen dürfen nicht in öffentliche Gehwege schlagen.

§ 11

Ordnungsdarstellungen

Bei Zuwiderhandlung gegen die nach § 111 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

Villingen-Schwenningen, den **22. März 1977**



Der Oberbürgermeister

*[Handwritten signature]*  
(Müller)  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

Genehmigung erfolgt unter Auflagen  
siehe Erlaß Nr. 13/24/0225/797 vom 23. Sep. 1977

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976  
(BGBL. I S. 2258)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 23. Sep. 1977



Im Auftrag

*R. Kauf.*