

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung

"Deutenberg – Kindergarten"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 13.10.1994/25.08.1995

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

#### 1.2 Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

##### 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Nicht zulässig sind: - Schank- und Speisewirtschaften  
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind: - Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Weitere Einschränkungen: - Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten, Kinderhort und sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen

#### 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:  
Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Garagenflächen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**  
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Traufhöhe bestimmt.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 20 Abs. 1 und § 16 Abs. 6 BauNVO)  
**(Gemeinbedarfsfläche)**

Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das natürliche Gelände den Einbau eines weiteren Vollgeschosses (als Untergeschoß) ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

**2.3 Höhe der baulichen Anlagen**  
(§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 und Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO)  
**(Allgemeines Wohngebiet)**

Maßgebend ist:

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe – gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut.

**2.4 Höhelage der Gebäude**  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
**(Allgemeines Wohngebiet)**

Maßgebend ist:

Die im zeichnerischen Teil (Plan) festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf um +/- 0,20 m überschritten bzw. unterschritten werden.

**3. Abweichende Bauweise**  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet, in dem die abweichende Bauweise "a" festgesetzt ist, sind Gebäude über 50,00 m Länge und Breite zulässig, im übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise der LBO.

**4. Nebenanlagen**  
(§§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Einfriedigungen (siehe auch B 1)
- Abfallbehälter, Schutzwände
- Stellplätze

Textteil zur Bebauungsplanänderung und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Deutenberg; Kindergarten“, Stadtbezirk Schwenningen

- Garten- und Spielgerätekäuser, bis je 15 qm Grundfläche.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

## **5. Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 + 13 BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen nur flachwurzelnde Sträucher, die leicht zu entfernen sind, gepflanzt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden. Die Versorgungs- und Erschließungsträger sind vor jeder Maßnahme zu hören.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 73 LBO)

### **Rechtsgrundlage:**

-Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 17.12.1990.

### **1. Dächer**

Zulässig sind:

Geneigte Dachformen im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche.

Einschränkung:

Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen darf die Dachneigung der Hauptgebäude nur unterschreiten, wenn sie den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 Ziffer 1 LBO bei Grenzbauweise zuwiderläuft.

Zulässig sind:

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Kollektor- und Photovoltaikanlagen.

Einschränkung:

Diese Bauteile dürfen mit Ausnahme der Kollektor- und Photovoltaikanlagen nicht in das oberste Drittel der Dachfläche einschneiden. Die Länge dieser Bauteile und auch die von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf insgesamt die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten und muß einen Mindestabstand von 1/6 der Traufhöhe zum Ortsgang einhalten.

Farbgestaltung der Dachdeckung:

Es dürfen nur rot bis rotbraune Materialien verwendet werden.

### **2. Werbeanlagen**

Zulässig sind:

Werbeanlagen nur an den von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren

Textteil zur Bebauungsplanänderung und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Deutenberg; Kindergarten“, Stadtbezirk Schwenningen

Fassaden und nur an den Stätten der Leistung;

nur eine Werbeanlage für jede Leistungsstätte an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseite.

Unzulässig sind:

Lauf-, Wechsel- und Blinkanlagen sowie fluoreszierende Farben, die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein;

Plakatanschlagstafeln oder ähnliche Anlagen;

Werbeanlagen mit einer Fläche von über 1,0 qm und einer Höhe von über 3,00 m über Gehwegoberkante.

### **3. Antennenanlagen**

Zulässig sind:

Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlagen auf einem Antennenmast pro Gebäude auf der straßenabgewandten Gebäude- bzw. Dachseite.

### **4. Nicht überbaubare Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

### **5. Stellplätze und Zufahrten**

Die Flächen der Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mind. 0,50 m Breite. Treffen Garagenzufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 0,50 m auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen.

### **6. Abfallbehälter**

Zulässig sind:

Bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude nur in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Flächen.

### **7. Einfriedigungen**

Zulässig in der Gemeinbedarfsfläche sind:

Einfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke bis zu einer Höhe von 1,20 m

im Bereich der Spiel- und Sportflächen Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 4,00 m, wenn ein Abstand von 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

Einfriedigungen im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind unzulässig.

**C. HINWEISE**

**1. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III der Keckquellen. Auf die Bestimmungen zu Bauten in Wasserschutzzonen wird hingewiesen.

**2. Denkmalschutz**

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBl. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplanes, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

Villingen-Schwenningen, den 18.11.1998

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez. Theo Kühn  
Erster Bürgermeister