



Textteil

**zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet**

"Wannenstraße"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 17.01.2003

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,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Reinen Wohngebiet 1 - 4 (WR 1, WR 2, WR 3, WR 4) sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn
- es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,
- und
- die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

3. Weitere Festsetzungen

- 3.1 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.

- 3.2 Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt durch Straßenbegrenzungslinie und Fluchtlinie der vorderen Baulinie (Vorgartenzone) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 und Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- 3.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum sind zulässig.
- 3.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des Reinen Wohngebiets 2 und 3 (WR 2, WR 3) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete 1 und 4 (WR 1, WR 4) sind Garagen nicht zulässig.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 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.
- 4.2 Überdachte Stellplätze sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Die Flachdächer überdachter Stellplätze und Garagen sind zu begrünen.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten 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 zulässig.

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. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	II	III	VIII	IX
Max. zulässige Wandhöhe in m	6,5	9,0	24,0	27,0

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens der Gebäude beträgt 0,80 m über dem fertigen Außengelände.
- 1.3 Die maximal zulässige Höhe der Kniestöcke der Gebäude beträgt 0,30 m.
- 1.4 Innerhalb der Reinen Wohngebiete 1 - 4 (WR 1, WR 2, WR 3, WR 4) sind Dachaufbauten zulässig,
- als Flachdachgaupen,
 - deren maximale Länge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten,
 - die das obere Viertel der Dachfläche nicht einschneiden,
 - die hinter der Fassadenflucht angeordnet sind und
 - zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,25 Metern einhalten.

Die Ausbildung von Gaupenbändern ist unter Verzicht auf die Begrenzung der Gaupenlänge zulässig, wenn die geplante Gaupe des Gesamtkomplexes einheitlich gestaltet wird.

Ausnahmsweise sind Dachaufbauten in Form von Überdächern (sog. „Laternengeschosse“) zulässig,

- die, die Firstlinie und Dachneigung des Hauptdaches aufnehmend, einen Abstand vom Ortgang von mindestens 1,5 Metern einhalten,
- deren Anhebung des Firstes maximal 1,0 Meter beträgt,
- wenn die Länge des Dachaufbaus mehr als 75% der Gesamtbaukörperlänge des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe beträgt,
- wenn auf dem baulichen Gesamtkomplex keine andersartigen Dachaufbauten vorhanden oder geplant sind.
- Ausnahmsweise können bei gereihten Gebäuden Dachaufbauten in Form von Überdächern zugelassen werden, wenn durch einen Höhenversprung des benachbarten Firstes, diese Höhe durch den First des Überdaches aufgenommen wird.

- 1.5 Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in der Farbgebung rot bis braun auszuführen.
- 1.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Fassaden in Putz mit einer Farbgebung in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, gelb und braun - ohne Leuchtkraft- auszuführen. Untergeordnete Gliederungselemente können aus anderen Materialien und andersfarbig ausgeführt werden.
- 1.7 Reihen- und Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.
- 1.8 Überdachte Stellplätze (Carports) sind dreiseitig offen auszuführen.

2. AUßENANTENNEN (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

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

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 1,0 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 4.1 Die Geländemodulation darf nur soweit vorgenommen werden, als dass die Maßgaben der maximal zulässigen Gebäudehöhe nach Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

5. ERFORDERNIS DER KENNTNISGABE (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW)

- 5.1 Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreien Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnisgabeverfahren) anzuwenden.

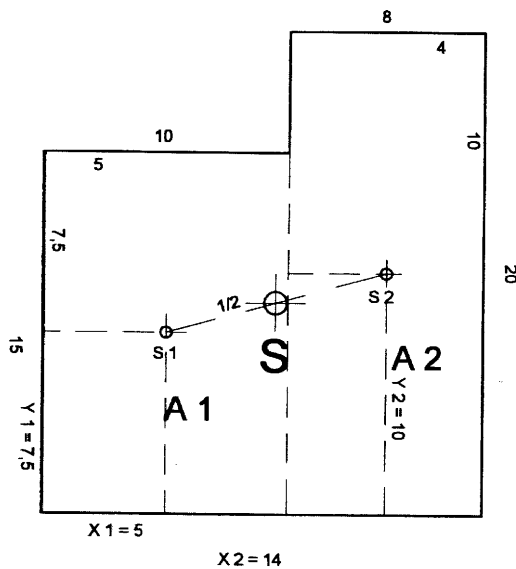
C. HINWEISE

1. FLÄCHENSCHWERPUNKT

- 1.1 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:

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

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 7,5 = 75$$

$$A_2 = 8 \cdot 10 = 80$$

$$A = A_1 + A_2 = 155$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(75 \cdot 5) + (80 \cdot 14)}{155}$$

$$X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(75 \cdot 7,5) + (80 \cdot 10)}{155}$$

$$Y_s = 8,79$$

2. BODENDENKMALSCHUTZ

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

3. BODENSCHUTZ

- 3.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- 3.2 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.

4. NATUR UND LANDSCHAFT

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

5. DACHAUFBAUTEN

- 5.1 Bei Ausbildung eines sog. Laternengeschosses ist mittels einer Baulast auszuschließen, dass für den baulichen Gesamtkomplex andersartige Dachaufbauten beantragt werden.

6. ALTLASTEN, VERDACHTSFLÄCHEN, ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN

- Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.
- Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.

- Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen, ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.
- Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

7. AUFHEBUNG ALLER BISHERIGEN FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

8. LUFTVERKEHR

- 8.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche 1 des Bauhöhenangabenplanes des Flugplatzes Donaueschingen-Villingen. Sollte die Höhe der geplanten Gebäude einschließlich ihrer Dachaufbauten und technischen Einrichtungen die Bezugshöhe von 778,79 m ü. N.N. überschreiten so dieses der Deutschen Flugsicherungs GmbH hierzu zu hören.
- 8.2 Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südöstlich des Landeplatzbezugspunktes des Hubschraubersonderlandeplatzes Schwenningen, Klinikum. Mit Emissionen der dort verkehrenden Rettungshubschrauber ist während jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

Villingen-Schwenningen, den 11. Juni 2003

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister