



Textteil

**zur Bebauungsplanänderung
und zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet**

"Sauerwasen; Teilbereich westlich der Schluchseestraße"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 18.08.2004

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 Reinen Wohngebiet (WR) 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 ≤ 20 m³ umbauter Raum sind zulässig.
- 3.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

- 3.6 Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“ sind von den Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO pro Gartenparzelle bei einer Flächegröße von

| | |
|---|--|
| ≤ 120 m ² | Geschirrhütten mit einer maximalen Grundfläche von 4 m ² |
| 120 m ² - 300 m ² | Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 3m x 3m und einem überdachten Freisitz von maximal 2 m x 3 m |
| ≥ 300 m ² | Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 18 m ² und einem überdachten Freisitz von maximal 6 m ² |

zulässig. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 2,30 Meter.

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. Innerhalb der gekennzeichneten Altablagerungsfläche ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- 4.2 Überdachte Stellplätze sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
- 4.3 Die Flachdächer überdachter Stellplätze und Garagen sind zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten von mindestens 0,30 m Stärke zu versickern. Ausgenommen hiervon sind die gekennzeichneten Altablagerungsflächen.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz 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 | IV |
| Max. zulässige Wandhöhe in m | 6,5 | 9,0 | 12,0 |

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 des Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten als Flachdachgaupen zulässig,
- 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 sowie unter Verzicht des einseitigen Ortgangabstandes zulässig, wenn die geplante Gaupe als Gesamtkomplex 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 betragen,
- wenn die Länge des Dachaufbaus mehr als 75% der Gesamtbaukörperlänge des Einzelhauses, des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe beträgt,
- wenn auf dem baulichen Gesamtkomplex keine andersartigen Dachaufbauten vorhanden oder geplant sind.
- Ausnahmsweise können bei gereihten Gebäuden, unter Verzicht der Maßgaben der Länge des Dachaufbaus, 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.
- 1.9 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) als Flachdach 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.

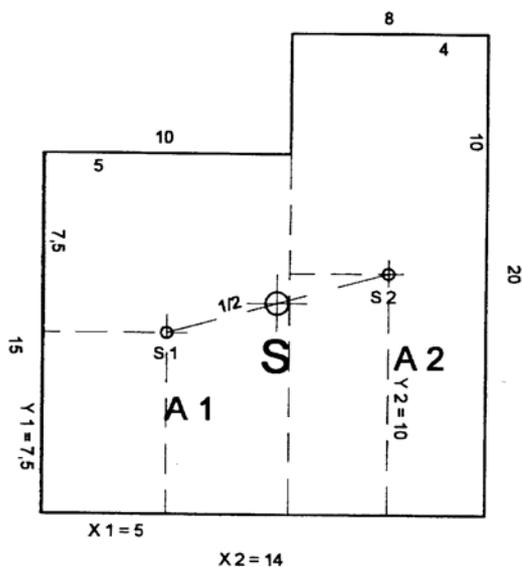
C. Hinweise

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:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$\underline{X_s = 9,65}$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$\underline{Y_s = 8,79}$$

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.

3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / 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.¹

- Bodenmaterial, dass von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

- 4.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes der Keckquellen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 4.2 Der Bau von Erdwärmesonden ist innerhalb der Zone III verboten.

5. NATUR UND LANDSCHAFT

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

6. DACHAUFBAUTEN

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

7. 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 altlastverdächtigen 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.

8. AUFHEBUNG ALLER BISHERIGEN FESTSETZUNGEN

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

9. LUFTVERKEHR

- 9.1 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. Zudem befindet sich die Platzrunde für den Verkehrslandeplatz Schwenningen nur ca. 600 m quer ab südöstlich des Plangebiets.
- 9.2 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. so dieses der Deutschen Flugsicherungs GmbH hierzu zu hören.

Villingen-Schwenningen, den 21. Oktober 2004

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister