

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) entsprechend Planzeichenschrift

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe (TH) - wird auf max. 4,2 m festgesetzt.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße (Mittelmaß gerechnet entlang der Gebäudewand am äußeren Ende der angrenzenden Verkehrsfläche) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Grenzen zweier Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt.

2.3. Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise Einzelhäuser- und Doppelhäuser mit einer Baukörperlänge von max. 16 m zulässig sind.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind mit einem Abstand vom mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Vorgartenfläche darf maximal zu 50 % durch Garagen, Carports, Stellplätze sowie den hierfür erforderlichen Zufahrten überbaut werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von max. 20 m² umbautem Raum zulässig; Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

entsprechend Planzeichenschrift

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Landwirtschaftlicher Weg entsprechend Planzeichenschrift.
- Fuß- und Radweg entsprechend Planzeichenschrift.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahren

Wegen, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag).

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1. PFG 1: Öffentliche Grünfläche - Eingrünung zur Landschaft

Auf der Fläche sind mehrjährig heimische, standortgerechte Sträucher mit unterschiedlicher Wuchsform und -höhe gemäß Planliste 1 zu pflanzen.

7.2. PFG 2: Öffentliche Grünfläche - Eingrünung entlang des Feldweges

Auf der Fläche ist eine magere, artenreiche Gras-Klütteweise mit heimischer, standortgerechter Artensammensetzung zu entwickeln.

8. Pflanzbindung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Feldhecke ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- PFG 1: Öffentliche Grünfläche - Eingrünung zur Landschaft
- PFG 2: Öffentliche Grünfläche - Eingrünung entlang des Feldweges

9.2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsfeldern der öffentlichen Hand

Die durch die Erschließungsarbeiten hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Eingrünung zur Landschaft (PFG1)
- Eingrünung entlang des Feldweges (PFG2)
- A1: Grünlandextensivierung auf Flurstück 777

9.3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

Die durch die Baugrundstücke hervorgerufenen Eingriffe werden durch nachstehende Maßnahmen ausgeglichen. Es sind nur diejenigen Maßnahmen dargestellt, die nicht auf den Baugrundstücken selbst durchgeführt werden.

- A2: Wiederherstellungspflege und Fertigstellungs- und Entwicklungspflege des § 32-Biotops 'Magerrasen SW Stalberg' und des umliegenden Brachlands
- A3: Oberbodenauftrag auf Flurstück 655/3

B. HINWEISE

1. Verkärstungserscheinungen

Verkärstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum geneigten Baugrunderbau, zu Bodenkerntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Pflanzliste

Planliste als Empfehlung zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebiete, Pflanzbindungen und sonstigen gründerischen Maßnahmen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hirtreiangel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Eucornus europaeus	Pflaferhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schliehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunde-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,5 m, die Länge 1,0 m nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blink-schaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

C. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen baunutzungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich der 'Satzung über örtliche Bauvorschriften' werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung / Dachfarbe

Die Dachform ist nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 38° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

1.2. Dachaufbauten- und ein-schnitte

Dachaufbauten sind innerhalb der unteren zwei Drittel der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der Traufbreite des Gebäudes zulässig. Der seitliche Randabstand zwischen Gaube und Ortsgang, bzw. Brandwand muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Gaupenvorderkante bzw. bei Dachaustritten die Vorderkante der vorgeschriebenen Brüstung, darf nicht über die Fassadenfläche treten.

Das vertikale Gaupenöffnungsmaß darf maximal 1,20 m betragen.

Dachneigungen sind einzeln und in der Summe bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches, sowie bis zu einer Tiefe von 1,8 m, gemessen am fertigen Bauteil, zulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Farbe, Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassade sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

5. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einhebung des Geländes bis max. 0,5 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

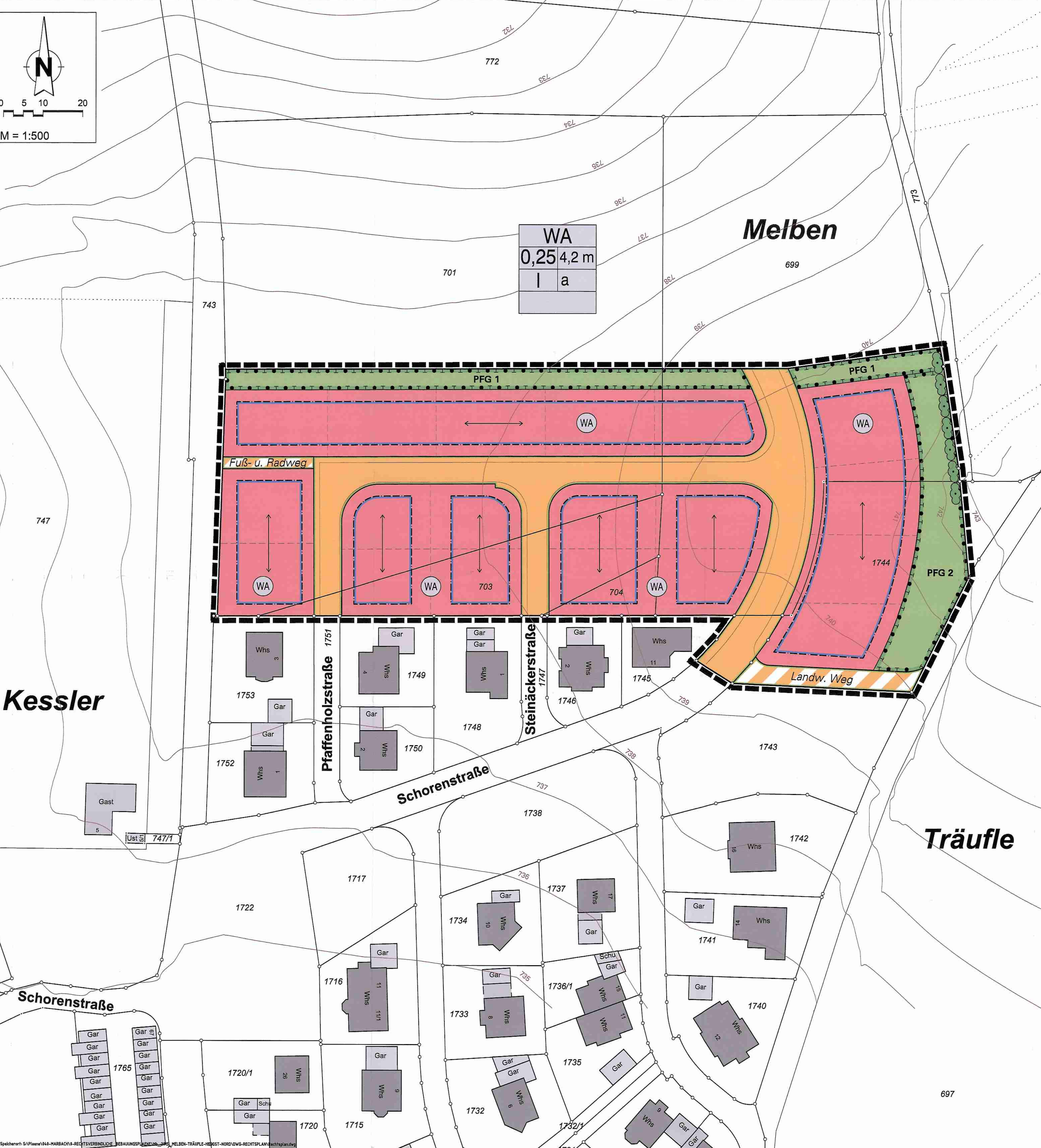
6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Die ermittelte Zahl an erforderlichen Stellplätzen ist zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

D. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 80)

I. Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

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

- Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Traufhöhe (TH)
- Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: gem. Eintrag
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Ausgleichsfläche mit festgesetztem Pflanzgebot gem. textlichen Festsetzungen

Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

- Erhaltung von Feldhecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Hauptfahrichtung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung	GRZ	TH	Bauweise
	Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe	
	Anzahl der Vollgeschosse		

Füllschema der Nutzungsschablone



Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 12.12.2012 Ortslich bekannt gemacht am: 21.12.2012
§ 3 Abs. 1 BauGB	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Ortslich bekannt gemacht am: 28.04.2014 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom: 06.05.2014 bis 06.08.2014
§ 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Behörden Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom: 28.04.2014
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfes Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zusammen mit seiner Offenlage besprochen am: 22.10.2014 Ortslich bekannt gemacht am: 31.10.2014 Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 10.11.2014 bis 12.12.2014 Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 05.11.2014
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Satzung Die fragemäßig vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgezwungen am: 13.05.2015 Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 13.05.2015 Villingen-Schwenningen, 16.06.2015 Prof. Dr. Ingrid Gieseler 1. Bürgermeisterin
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde ortslich bekannt gemacht am: 04.08.2015 Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 27.05.2015
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.08.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. Nr. 29 vom 02.08.2013 S. 1648) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 29 vom 22.01.1991 S. 58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 356), zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2013 (GBl. S. 208) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2002 (GBl. S. 55), ber. 08/08, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 58)
Kartografische Unterlagen	Die Kartengrundlage stimmt mit der Kartengrundlage überein Stand: März 2014 § 1 Abs. 2 PlanZV
Planbearbeitung	Ant für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Frau Eden Prof. Dr. Ingrid Gieseler 1. Bürgermeisterin Prof. Dr. Ingrid Gieseler 1. Bürgermeisterin

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) " MELBEN / TRÄUFLE - HENGST, NORD "

Im Stadtbezirk Marbach

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.
Villingen-Schwenningen, 10.06.2015
Prof. Dr. Ingrid Gieseler
1. Bürgermeisterin

Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 14.09.2014	HH	geändert:	
geändert: 14.07.2014	JH	geändert:	
geändert: 05.09.2014	HH	geprüft:	
geändert: 30.03.2015	HH		

Maßstab 1 : 500 Stat. Nr. Mb / 2015
Rechtsplan.dwg Blattgröße 1150 x 900