

Villingen-Schwenningen



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Textteil
zum Bebauungsplan**

**„Melben/Träufle-Hengst, Nord“
(Nr.....)**

im Stadtbezirk Marbach

vom 30.03.2015

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:**

Amt für Stadtentwicklung

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 (PlanzV90) 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 Planeinschrieb

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 zwei 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 m³ 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 Planeinschrieb

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

5.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

Wege, 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 mehrreihig heimische, standortgerechte Sträucher mit unterschiedlicher Wuchsform und -höhe gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

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

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

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

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 Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

Die durch die Erschließungsstraße 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 Stallberg' und des umliegenden Brachlands
- A3: Oberbodenauftrag auf Flurstück 665/3

B. HINWEISE

1. Verkarstungserscheinungen

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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

Pflanzliste als Empfehlung zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzliste 1: Heimische standortgerechte Sträucher

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn/ Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Echte Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

C. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) 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

In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 38° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

1.2. Dachaufbauten- und einschnitte

Dachaufbauten sind innerhalb der unteren zwei Drittel der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Der seitliche Randabstand zwischen Gaupe und Ortgang, bzw. Brandwand muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Gaupenvorderkante bzw. bei Dachaustritten die Vorderkante der vorgeschriebenen Brüstung, darf nicht vor die Fassadenflucht treten.

Das vertikale Gaupenöffnungsmaß darf maximal 1,20 m betragen.

Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe bis zu $\frac{1}{5}$ 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.

Die Höhe der Werbeanlage 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.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An den Grenzen zwischen privaten Freisitzen sind berankte Sichtschutzmauern aus verputztem oder geschlemmtem Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und Rankgerüste jeweils bis zu 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen hin dürfen maximal 1,0 m hoch sein.

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

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

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

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 § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.