

**TEXTTEIL - Bebauungsplan**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Bauzonierungsverordnung (BauZO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)
- die Planzonierungsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68) sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich dieses 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 Pläneinschrieb

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale 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 wird festgesetzt wie folgt:

- Traufhöhe maximal 6,5 m
- Firsthöhe bzw. Dachoberkante maximal 9,0 m

**2.2. Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

**Traufhöhe**  
Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

**Dachoberkante**

Die Dachoberkante ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur obersten Begrenzung der flächiger (einschließlich Attika) oder der geneigten Dachflächen.

**Ermittlung des unteren Bezugspunktes**

Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Hauptanlage.

Liegt der so errechnete Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche (Mittelmaß der Höhenlage der Straße, Oberkante Randstein, an den äußeren Gebäudekanten), kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhendifferenz angehoben werden.

Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

**2.3. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

**2.4. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Werden im Dachraum oder in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

**3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

In den Baugebieten wird offene Bauweise (o) festgesetzt; zulässig sind nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser.

**3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind Garagen und Carports mit einem Abstand von mind. 5 m von der erschließenden Straße, zu welcher sich die Zufahrt orientiert, zu errichten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**5.1. Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten**

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

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

**6.1. PFG 1: Anlage Regenwassermulde**

Die Regenwassermulde ist mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut anzulegen.

**6.2. PFG 2: Parkanlage mit Wiese und Bäumen**

Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese mit heimischer Wiesenmischung anzulegen. Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen, die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni.

Auf der Fläche sind insgesamt 5 heimischen Laubbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**6.3. PFG 3: Dachbegrünung**

Dachflächen der Hauptanlagen sind bei Ausführung als Flachdach mit 10° Neigung auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

**B. HINWEISE**

**1. Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangelegener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinblöcke der Plattensandstein-Formation können Vollerhorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Die Erstellung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

**2. Artenschutz**

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

**3. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Allerdings ist im Stadtbereich Villingen-Schwenningen mit geogen erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

**C. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

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

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 418)
- die Planzonierungsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68) 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. Dachaufbauten- und einseitige**

Dachaufbauten sind innerhalb der unteren zwei Drittel der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes zulässig.

Das vertikale Gaupenöffnungsmaß darf maximal 1,50 m betragen.

Dachanschnitte sind einzeln und in der Summe bis zu 1/2 der Gesamtlänge des Daches 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)**

Die Einfriedung der Baugrundstücke ist zulässig, jedoch sind tote Einfriedungen zu öffentlichen Straßen hin nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einhebung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 m
5% - 10%	1,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschoßes sind unzulässig.

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

**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.



**Legende**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90)

**I. Festsetzungen**

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

Algemeines Wohngebiet

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

TH 6,5 m maximale Traufhöhe (TH)

FH 9,0 m maximale Firsthöhe (FH)

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

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Eintrag

Strassenbegrenzungslinie

**Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

**Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)**

Fläche für die Landwirtschaft

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

Regenwassermulde

Parkanlage

**Sonstige Planzeichen**

Hauptfrischrichtung bzw. Gebäudestellung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



**Aufstellungsverfahren**

§ 13b BauGB	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 15.11.2017 Örtlich bekannt gemacht am: 12.12.2017
§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Öffentlichkeit zur Äußerung Örtlich bekannt gemacht am: 12.12.2017 Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom: 20.12.2017 bis 10.01.2018
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfes Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: 15.11.2017 Örtlich bekannt gemacht am: 12.12.2017 Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 15.01.2018 bis 21.02.2018 Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 11.01.2018
§ 4a Abs. 3 BauGB	Erneute Offenlage des Entwurfes Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: 16.10.2018 Örtlich bekannt gemacht am: 13.11.2018 Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 21.11.2018 bis 21.12.2018 Die Behörden wurden über die erneute Offenlage informiert mit Schreiben vom: 20.11.2018
§ 10 BauGB, u. § 14 GemO	Bestimmung Die festgelegten vorgeschriebenen Anordnungen und Befindlichkeiten der Bauleitpläne wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgezwungen am: 20.03.2019 Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am: 20.03.2019 Villingen-Schwenningen, 16.05.2019
§ 10 BauGB, § 14 GemO	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde örtlich bekannt gemacht am: 17.05.2019 Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anträge vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 17.04.2019
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Bauzonierungsverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, Planzonierungsverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 68), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.388), Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 982, Nr. 5, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2019 (GBl. 2019 S. 11 m.V.v. 15.01.2019)
Katasterunterlagen § 11 Abs. 2 PlanZV	Die Katastergrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein Stand: Januar 2019
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Villingen-Schwenningen SB: Frau Eiden gez. Detlev Böhner, Erster Bürgermeister

**Villingen-Schwenningen**

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

**"Ob den Gärten Nord"**

Im Stadtbezirk Oberschach

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, 16.05.2019

**Amt für Stadtentwicklung**

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 06.05.2017	HH	geändert: 28.05.2018	HH
geändert: 27.09.2017	HH	geändert: 29.01.2019	HH
geändert: 06.10.2017	HH	geprüft:	

Villingen-Schwenningen, 16.05.2019

**Amtleiter**  
gez. Armin Schott, Stellvertretender Amtleiter

**Maßstab 1 : 500**      **Stat. Nr. Oe / 2019**  
Oe\_2019\_Rechtsplan.dwg      Blattgröße: 1135x891