

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. 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 Flächeneintrag

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke;

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 (TH) max. 4,2 m
- Firsthöhe (FH) max. 10,0 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.

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 (Mittelpunkt der Höhenlage der Straße, Oberkante Randstein, an den äußeren Gebäudeecken), kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhenlängendifferenz 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 0,3 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. 18 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 und im entsprechend ausgewiesenen Baufenster gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit folgender Einschränkung: zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Baugrenze sind nur Müllboxen 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 Flächeneintrag

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, Stellplätzen und Zufahren auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserundurchlässiger Schotterbelag).

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten der Stadt ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung eines Regenwasserkanals festgesetzt.

LR 2: In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsumnehmers ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer unterirdischen Niederspannungseinführung festgesetzt.

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

8.1. PFG 1: Anlage Regenwassermulde / In Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Regenwassermulde ist mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut anzulegen.

8.2. PFG 2: Anlage Streuobstwiese / In Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Fläche sind in Abständen von 12-15 m insgesamt 20 Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften (2-schürig, ohne Düngung mit Abräumen des Mähgutes).

8.3. PFG 3: Grünlandextensivierung / In Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften (2-schürig, ohne Düngung mit Abräumen des Mähgutes).

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

9.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- PFG 1: Regenwassermulde
- PFG 2: Streuobstwiese
- PFG 3: Grünlandextensivierung

9.2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

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

- 88% der externen Ausgleichsmaßnahme A1: Erstpflege einer Biotopfläche

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:

- 12% der externen Ausgleichsmaßnahme A1: Erstpflege einer Biotopfläche
- externe Ausgleichsmaßnahme A2: Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland
- PFG 2: Anlage einer Streuobstwiese
- PFG 3: Grünlandextensivierung

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet

Die Wasserschutzgebiete "Birkenwiesen" und "Kapfswald" wurden zusammengelegt und erweitert zum Wasserschutzgebiet "Talformen Birkenwiese und Kapfswald". Da das Schutzgebiet noch nicht rechtskräftig ist, handelt es sich um ein "fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIa des neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes.

C. HINWEISE

1. Natur- und Artenschutz

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrücken und Baufeldrücken nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Die Brutzeit geht vom 01. März bis zum 30. September. Abweichungen der vorgenannten Zeiträume für Gehölzrücken und Baufeldrücken sind bezogen auf die Witterungsverhältnisse in Villingen-Schwenningen und den Vogelschutz mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar abzustimmen.

2. Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund Schichten der Rötter-Formation an. Diese werden lokal von holozänen Abschwehmungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt. Die bindigen Deck- und Verwitterungsschichten stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar. Sollte eine Versenkung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DVIA-A 139 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum ge-

neuen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Antragsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3. Generaltwässerungsplan

Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis zum Generaltwässerungsplan Villingen 2009 dürfen auf den Verkehrs- und Parkflächen keine Wartungs- oder Reparaturarbeiten und keine Wasserwashingtonen vorgenommen werden.

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen 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

In den Baugebieten sind für Hauptanlagen nur Satteldächer (auch versetzte Satteldächer) mit einer Neigung von 37° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

1.2. Dachaufbauten- und einseitige

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

Das vertikale Gaupenöffnungsmaß darf maximal 1,50 m betragen.

Dachschichten 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 Stelle 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 zulässig.

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,0 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.

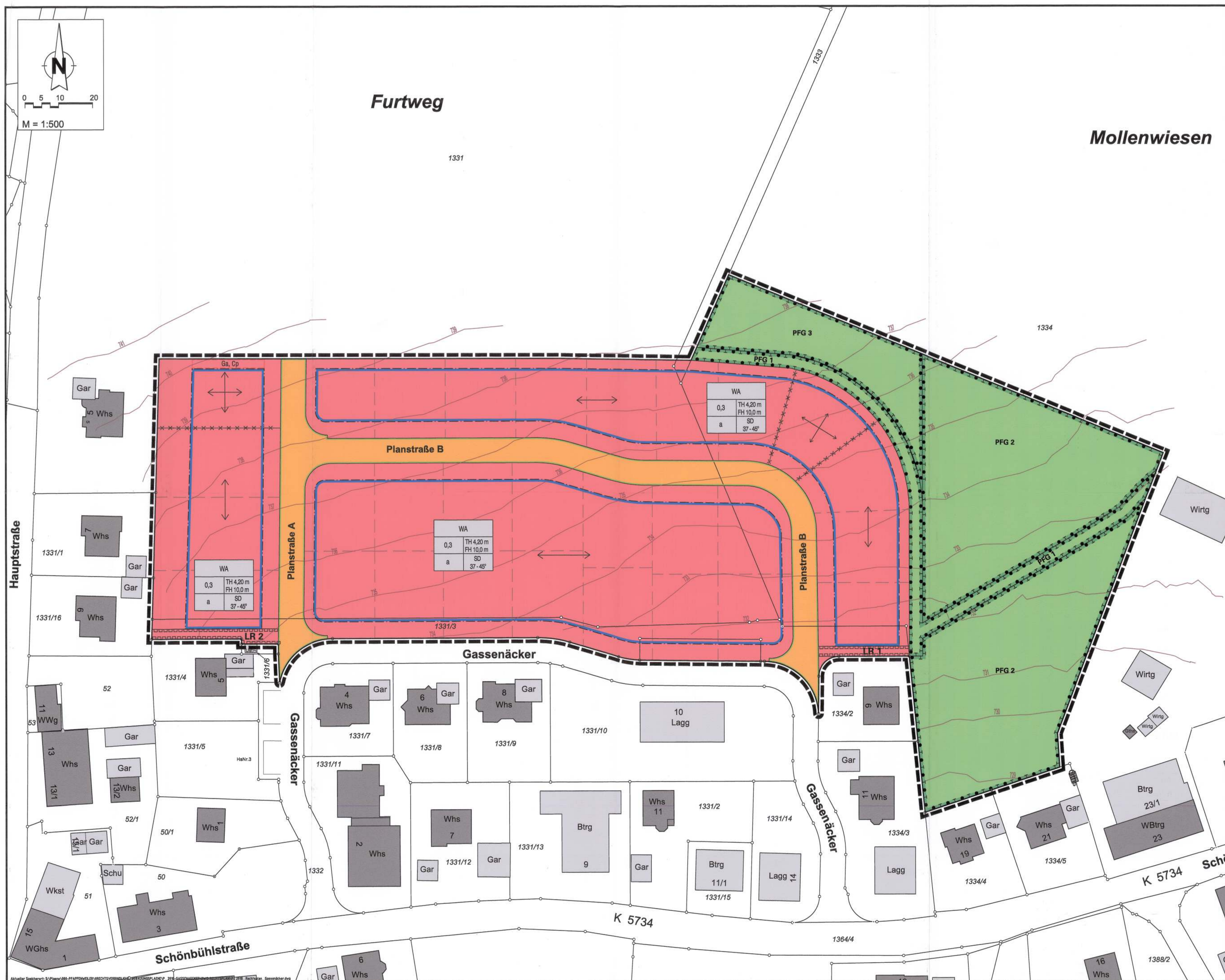
E. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.

Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.



Legende

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

I. Festsetzungen

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

- WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 4,2 m maximale Traufhöhe (TH)
- 10,0 m maximale Firsthöhe (FH)

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

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

- PFG 1 Regenwassermulde
- PFG 2 Streuobstwiese
- PFG 3 Extensives Grünland

Sonstige Planzeichen

- Ga, Cp Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- LR Leitungsrecht gem. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Hauptfruchtigung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- SD Satteldach
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfruchtigungen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Füllschema der Nutzungsschablonen

WA	TH 4,20 m	Art der baulichen Nutzung
0,3	FH 10,0 m	
a	SD 37-45°	

Grund: Regenwasser, Fläche: Regenwasser, Bauweise: Dachform/ Dachneigung

Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 26. Änderung des FNP 2009, rechtskräftig seit 08.08.2017 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde festsam: 27.07.2016 Örtlich bekannt gemacht am: 20.09.2016
§ 3 Abs. 1 BauGB	Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Öffentlichkeit Ortslich bekannt gemacht am: 28.09.2016 Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom: 28.09.2016 bis 14.10.2016
§ 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Behörden Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom: 27.09.2016
§ 9 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfes Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: 28.06.2017 Ortslich bekannt gemacht am: 11.07.2017 Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 19.07.2017 bis 28.08.2017 Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 14.07.2017
§ 10 BauGB, u. § 4 GemO	Setzung Die Tragfähigkeiten vorgesehener Anordnungen und Bedenken und die Baugrenzen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgezwogen am: 24.01.2018 Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 24.01.2018 Villingen-Schwenningen, 05.03.2018 gez. Detlev Böhrer, Erster Bürgermeister
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Inkrafttreten Der Satzungsschnitt wurde ortslich bekannt gemacht am: 06.03.2018 Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anordnungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 28.02.2018

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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.
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.368)
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2003 (GBl. S. 58) bzw. S. 599, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2019 (GBl. 2019 S. 1) i.V.m. 18.01.2018

Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanZV Die Kartengrundlage stimmt mit der Kartengrundlage überein Stand: Mai, 2016
gez. Ulrich Götz, Bürgermeister
gez. Detlev Böhrer, Erster Bürgermeister

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Frau Erden

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Gassenäcker"

Im Stadtbezirk Pfaffenweiler

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, 05.03.2018

gez. Detlev Böhrer, Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 06.08.2016	HH	Stand: 08.11.2017	HH
geändert: 10.02.2017	HH	geprüft:	
geändert: 22.05.2017	HH		

Villingen-Schwenningen, 05.03.2018

Amtleiter
gez. Henning Keune,
Leitender Stadtbauinspektor

Maßstab 1 : 500 Stat. Nr. P/2018
P_2018_Rechtsplan_Gassenäcker.dwg Blattgröße: 900 x 1150