

Außerkräften bisheriger Rechtsvorschriften

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

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nachstehenden Festsetzungen, in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen maßgebend. Für den Vorhabensbereich (= Baufeld WA1) ist ergänzend zu den Festsetzungen die Vorhabensplanung bindend.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

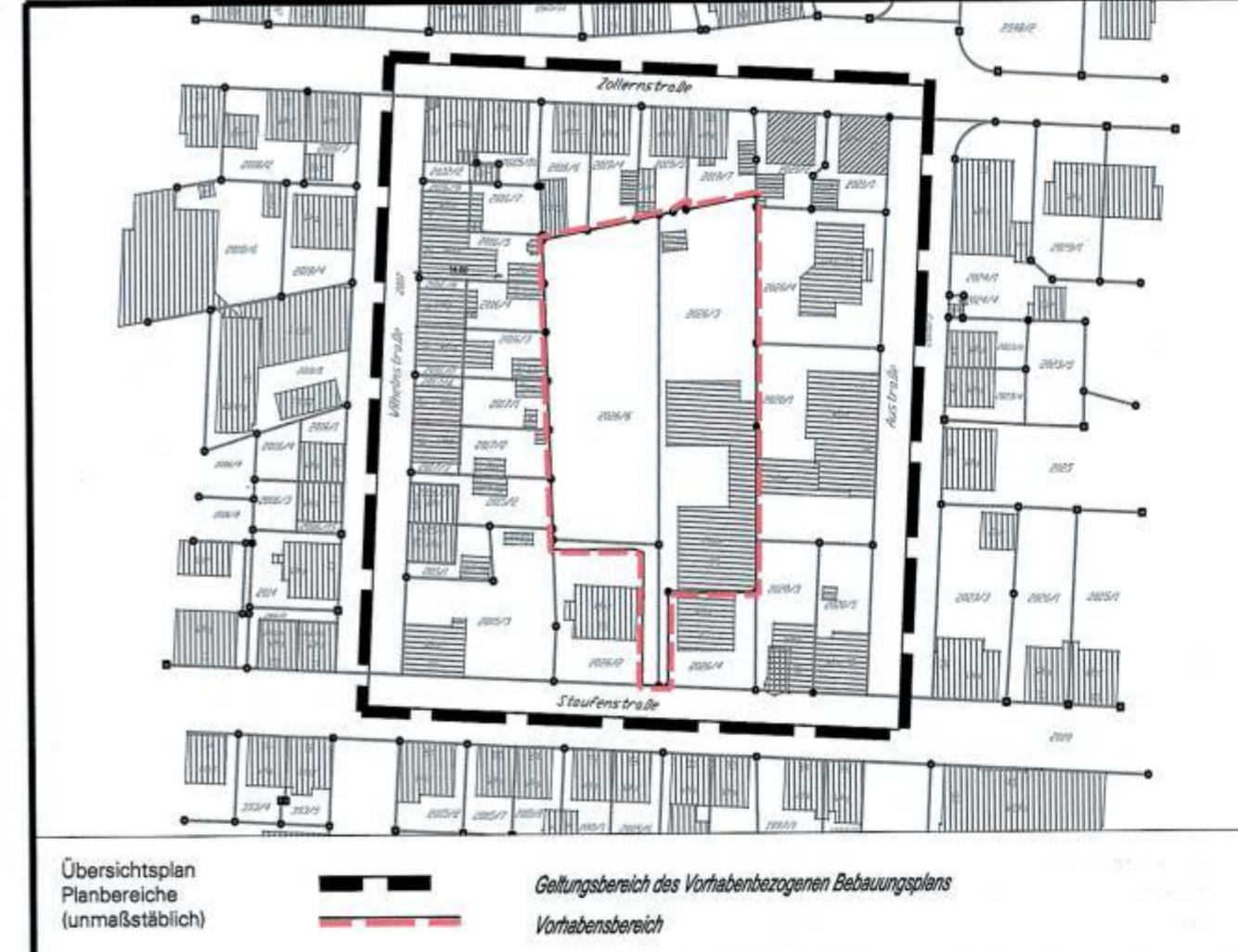
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-16 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone). Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) wie Tiefgaragen können bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unberücksichtigt bleiben, soweit diese Flächen mit einer mindestens 30 cm starken Humusschicht bedeckt sind und flächenhaft bepflanzt werden.
 - Zahl der Vollgeschosse**
entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen. Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht anzurechnen.
 - maximal zulässige Firsthöhe (FH)**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone). Die maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. der obersten Dachbegrenzungskante. Für die Ermittlung der Geländeoberfläche ist das Vorgehen nach § 5 Abs. 4 LBO BW maßgebend.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
 - Baugrenzen**
entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen.
 - Bauweise**
entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen gilt im gesamten Bebauungsplangebiet die offene Bauweise.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
 - Straßenverkehrsflächen**
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Garagen und Stellplätze im Vorhabensbereich (= Baufeld WA1) nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Bereich der Baufelder WA2 und WA3 sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig.
- Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Bäume: An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind heimische, hochstämmige Bäume (Empfehlungsliste s. Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.
Sträucher: Innerhalb des WA 1 sind je Wohneinheit mindestens 2 heimische Sträucher (Empfehlungsliste s. Anlage) als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust einzelner Pflanzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
Fassadenbegrünung: Die Fassaden der Garagen sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen (Empfehlungsliste s. Anlage) zu begrünen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
An vorhandenen Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, oder an neuen Gebäudefassaden sind mindestens 8 Vogelnistkästen und 4 künstliche Fledermausquartiere fachgerecht anzubringen, in der Regel in einer Höhe ab 3 m. Es sind verschiedene andere Ausführungen zu installieren (Empfehlung s. Anlage).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.**

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 - Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien in matter Tönung zulässig. Dacheindeckungen in grellen Farbtönen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind allgemein zulässig.
 - Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude**
Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- und Walmdachformen mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.
 - Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Müllbehälter) sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Bei Standorten im Freien sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen zu versehen oder zu begrünen.
- Stellplatzschweife (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neubauvorhaben oder Umbauten pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze für das Baugrundstück ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden. Flächen vor Garagen und Carports können als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.
- Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist je Hauptgebäude nur eine Außenantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.
- Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
 - Beläge von Fußwegen, öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen**
Die geplanten Fußwege, öffentlichen Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, Drain-Asphalt.
Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen bzw. auf dem Grundstück versickert, ist Betonpflaster oder Asphalt zulässig.
 - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

C. Hinweise

- Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**
Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich der als „B-Fall“ eingestufte, entsorgungsrelevante Altstandort „AS Brennstoffhandlung Heiler“. Betroffen sind die Flurstücke Nm. 2026/6, 2026/3 und 2026/2. Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück Nr. 2020/3 der ebenfalls als „B-Fall“ eingestufte, entsorgungsrelevante Altstandort „AS Werkstatt Staufenstraße“. Erdarbeiten im Bereich von altlastverdächtigen Flächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauabfall aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchslichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen. Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - umgehend anzuzeigen.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keeckquellen“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rotteim vom 15.11.1994 sind zu beachten.
- Artenschutz**
Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Der Eingriff in die Holzölze und der Abriss von Gebäuden sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel bzw. der Wochenstubenzeiten der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufreihaltung soll daher zwischen Oktober und Februar erfolgen. Im Falle des Gebäudeabrisses kann es ausreichend sein, dass zumindest relevante Dachflächen und Fassadenverkleidungen entfernt werden.



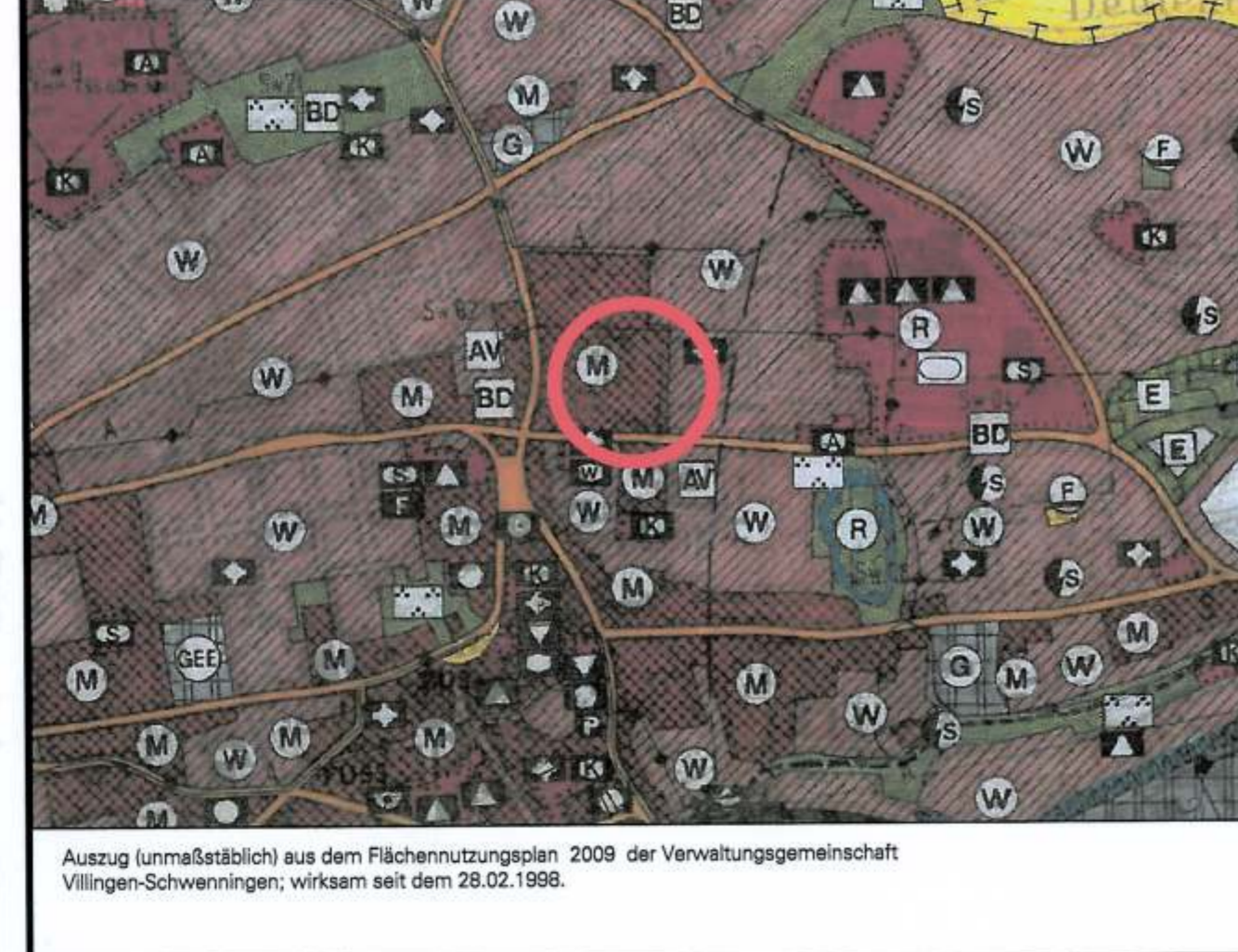
ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - maximal
- FH Firsthöhe
- SD/WD Satteldach / Walmdach
- DN Dachneigung
- O offene Bauweise
- Baugrenzen
- St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
- Straßenverkehrsflächen
- Pflanzgebote
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen

Schema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe



Aufstellungsverfahren

§ 13a BauGB	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	15.05.2013 17.05.2013
§ 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am:	03.07.2013
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfs Dem Bebauungsplanentwurf wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	25.09.2013 15.11.2013
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	25.11.2013 - 17.01.2014 22.11.2013
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Die Fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgelehnt am: Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am: Villingen-Schwenningen, 30. Nov. 2015 Detlev Bührer, Erster Bürgermeister	11.11.2015 11.11.2015
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	01.12.2015 24.11.2015

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466)
Pflanzschonverordnung (PflanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2011 (BGBl. I, 1509)
Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416)
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV
Die Kartengrundlagen beruhen auf der Katastergrundlage überein. Stand: 11/2012
gez. Götz, Stadtverwaltungsleiter

Planbearbeitung
Amt für Stadtentwicklung und Bauwesen Villingen-Schwenningen
SB: Herr Woyzela
gez. Keune, Leiter des Sachbereichs

VORHABENPLAN (Auszug):

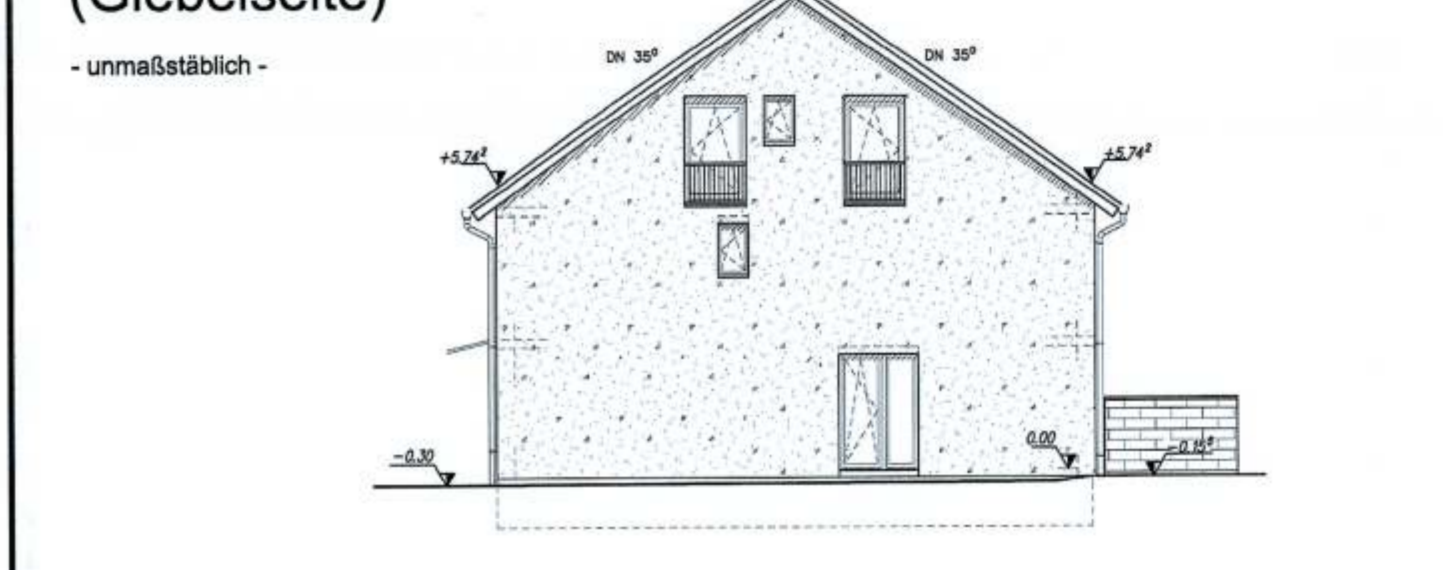
ANSICHTSPERSPEKTIVE (nordwest):



ANSICHTSPERSPEKTIVE (südost):



ANSICHT: (Giebelseite)



LAGEPLAN M 1/500:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Staufenstraße 25, 29 "

Im Stadtbezirk Schwenningen

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.

Datum	Zeichen	Villingen-Schwenningen, 30. Nov. 2015
gezeichnet: 19.02.2014		
Maßstab 1 : 500		Stat. Nr. S - E I 13 / 2015

Vorhabenträger:

Verfasser: **kommunal PLAN** Stadt- und Umweltplanung
78532 Tübingen Fuchsweg 3
Tel.: 07461/73050
e-mail: info@kommunalplan.de
Proj. 1249