



## **Begründung**

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen  
Bauvorschriften für das Gebiet

### **"Steinkirch II, Teilbereich Kornblumenweg"**

**im Stadtbezirk Schwenningen**

vom 17.11.2016

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

*Amt für Stadtentwicklung*

Abt. Planung – Bezirk Ost

**Inhalt**

|   |    |
|---|----|
| <b>I. Planungsgegenstand</b>  | 4  |
| <b>1.0 Anlass der Planung</b>   | 4  |
| <b>2.0 Planerische Ausgangssituation</b>  | 4  |
| 2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Räumliche Abgrenzung                  | 4  |
| 2.2 Bestandsituation und derzeitige Nutzung                                     | 4  |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse   | 5  |
| 2.4 Grundwasser / Geotechnik  | 5  |
| <b>3. Bauleitplanung</b>  | 5  |
| 3.1 Flächennutzungsplan   | 5  |
| 3.2 Örtliches Planungsrecht   | 5  |
| <b>II. Planbild</b>   | 6  |
| <b>1.0 Planungsziele</b>  | 6  |
| <b>2.0 Allgemeines Wohngebiet</b>   | 6  |
| <b>3.0 Öffentliche Verkehrsflächen</b>  | 6  |
| <b>4.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>                           | 6  |
| 4.1 Zweckbestimmung Parkplatz   | 6  |
| <b>5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>        | 7  |
| <b>6.0 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz</b>                   | 7  |
| <b>III. Textliche Festsetzungen</b>   | 8  |
| <b>1.0 Art der baulichen Nutzung</b>  | 8  |
| <b>2.0 Maß der baulichen Nutzung</b>  | 8  |
| <b>3.0 Bauweise</b>   | 9  |
| <b>4.0 Garagen und Carports</b>   | 9  |
| <b>5.0 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> | 10 |
| <b>6.0 Grünfestsetzungen</b>  | 10 |
| <b>7.0 Aufschüttungen</b>   | 10 |
| <b>IV. Örtliche Bauvorschriften</b>   | 11 |

|  |    |
|--|----|
| <b>1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO-BW)</b>           | 11 |
| <b>2.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)</b>                                | 12 |
| <b>3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)</b>                                 | 12 |
| <b>4.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)</b> | 12 |
| <b>5.0 Stellplatznachweis</b>  | 12 |
| <b>6.0 Natur und Landschaft</b>  | 12 |
| <b>V. Hinweise</b>   | 13 |
| <b>1.0 Flächenschwerpunkt</b>  | 13 |
| <b>2.0 Bodendenkmalschutz</b>  | 13 |
| <b>3.0 Wasserschutzgebiet</b>  | 14 |
| <b>4.0 Schutz des Grundwassers</b>   | 14 |
| <b>5.0 Regenwassernutzung</b>  | 14 |
| <b>6.0 Dachbegrünung</b>   | 14 |
| <b>7.0 Bodenschutz</b>   | 14 |
| <b>8.0 Geotechnik</b>  | 15 |
| <b>VI. Flächenbilanz</b>   | 17 |
| <b>1.0 Nutzungen</b>   | 17 |
| <b>VII. Auswirkungen der Planung</b>   | 18 |
| <b>1.0 Städtebauliche Auswirkungen</b>   | 18 |
| <b>2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation</b>                             | 18 |
| <b>3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen</b>                                   | 18 |
| <b>VIII. Rechtsgrundlagen</b>  | 19 |
| <b>Anlage 1</b>  | 20 |

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Das Baugebiet Steinkirch II wurde 1998 in Kooperation mit der Braun Stadtentwicklung GmbH geplant und durch diese erschlossen und vermarktet.

Im Sinne des flächensparenden Bauens wurde im Zeichen der Zeit ein Baugebiet für vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in hoher Dichte realisiert.

Die Erschließung wurde als flächenhafte Tempo-30-Zone mit minimierten Querschnittsbreiten realisiert, die Aufnahmekapazität des öffentlichen Raumes wurde demzufolge beschränkt.

Ansatz war den effektiv notwendigen Stellplatznachweis auf den Grundstücken zu führen und lediglich den Besucher im Straßenraum parkieren zu lassen. Obwohl für das Baugebiet auf Grund seiner innerstädtischen Lage ein verringertes KFZ-Aufkommen angenommen wurde, zeigt sich nach der Aufsiedelung des Bereiches, dass insbesondere in den Bereichen mit Reihenhausbebauung (Kornblumenweg) infolge der geringen Grundstücksgrößen eine Stellplatzbedarfsdeckung durch den bauordnungsrechtlich notwendigen Nachweis nicht hinreichend ist.

Gleichzeitig fungiert der Kornblumenweg als Sammelstraße, auf das die Stichstraßen nahezu des gesamten Baugebietes zugreifen. Das ehemals als Ringstraßensystem mit gerechterer, weil gleichmäßiger Verkehrsverteilung konzipierte Verkehrsnetz kollabiert!

Eine hohe Verkehrslast im begrenzten Straßenraum kumuliert mit einem erhöhten Parkdruck!

Um die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Raumes wiederherzustellen und dem vorhandenen Parkdruck gerecht zu werden sind verschiedene Maßnahmen erforderlich.

Hierzu zählt unter anderem auch die Schaffung von weiteren Stellplatzangeboten auf der Fläche des ehemals geplanten Kindergartens sowie die Begrenzung der zulässigen Zahl an Wohneinheiten auf max. 2 pro Gebäude.

Am 15.06.2016 fasste der Gemeinderat der Stadt Villingen–Schwenningen den Beschluss den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

#### **2.0 Planerische Ausgangssituation**

##### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes grenzt nördlich an die Straße Kornblumenweg, östlich und südlich an eine öffentliche Grünfläche mit integrierten Kinderspielplatz und setzt westlich an der bestehenden Reihenhausbebauung an.

##### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes, aber nicht bebautes Grundstück der Stadt Villingen Schwenningen sowie um einen bereits eingerichteten Kinderspielplatz innerhalb eines bereits weitestgehend aufgesiedelten Wohngebietes.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im kommunalen Eigentum.

### **2.4 Grundwasser / Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknungen) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, Verweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **3.0 Bauleitplanung**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche Wohnbaufläche dar.

Die Flächennutzungsplanänderung ist wirksam, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Planberichtigung ist notwendig.

### **3.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des beplanten Innenbereichs östlich der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningen.

In Anpassung der rechtlichen Vorgaben soll unter Aufgabe der bislang geplant Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" eine dem gegenüberliegenden Bestand entsprechende Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Der vorhandene Kinderspielplatz wird planungsrechtlich gesichert, der öffentliche Grünzug ergänzt und abgerundet.

Gemäß § 13 a BauGB soll dieser Bebauungsplan der Innenverdichtung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und unter Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 (1) BauGB durchgeführt werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes umfasst das Flurstück 8844 (Gemeinbedarfsfläche) und Teile des Flurstücks 8843 (Grünzug / Spielplatz) und des Flurstücks 8818 (Straßenland Kornblumenweg).

Der planungsrechtlichen Änderung wird somit ein Teil des Bebauungsplanes "Steinkirch II" im Stbz. Schwenningen unterworfen.

## II. Planbild

### 1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine an das Stadtbild angepasste, der Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers dienliche Siedlungsentwicklung des Stadtbezirks geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung von Bauland in Nachverdichtung bestehender untergenutzter Bauflächen,
- eine ortstypische Dichte
- die Schaffung von Planungssicherheit in Aufgabe der geplanten Einrichtung für Gemeinbedarf
- die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Parkierungsanlage
- die planungsrechtliche Sicherung und Ergänzung der bestehenden Grünstruktur im Plangebiet

### 2.0 Allgemeines Wohngebiet

Das Wohngebiet Steinkirch II ist durch eine im Wesentlichen eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt.

Entlang des Kornblumenweges verdichtet sich diese zu einer Doppel- und Reihenhausbebauung. Die Struktur der Doppelhausbebauung wird aufgenommen und schließt die vorhandene Baulücke.

Auf eine weitere Verdichtung durch eine Reihenhausbebauung wird auf Grund der bereits bestehenden verkehrlichen Probleme durch einen geringen Stellplatznachweis auf den Grundstücken und einer begrenzten Aufnahmekapazität des öffentlichen Straßenraums verzichtet.

Das Bestandsgebiet wird entsprechend seiner Prägung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal 2 We / DHH beschränkt. Der zu leistende Stellplatznachweis beträgt 1,5 Stellplatzeinheiten pro Wohneinheit.

### 3.0 Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über den nördlich tangierenden "Kornblumenweg" gewährleistet. Dieser öffentliche Raum nimmt auch künftig zusammen mit der geplanten Parkierungseinrichtung die öffentliche Parkierungsfunktion auf.

### 4.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Funktionszuweisungen der öffentlichen Verkehrsflächen werden Zweckbestimmungen für die betroffenen Flächen vorgenommen.

#### 4.1 Zweckbestimmung Parkplatz

Um der bestehenden Übernutzung des öffentlichen Straßenraumes durch parkende Kraftfahrzeuge zu begegnen beabsichtigt die Stadt auf dem Flurstück Nummer 8844 einen öffentlichen Parkplatz mit insgesamt 25 Stellplatzeinheiten zu errichten. Die hierfür benötigte Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, "Parkplatz" planungsrechtlich fixiert.

## **5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des öffentlichen Parkplatzes werden Baumpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen, 2. Ordnung vorgesehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## **6.0 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz**

Der vorhandene Kinderspielplatz wird planungsrechtlich gesichert und um die nicht für Wohnbauzwecke oder für die Parkierungseinrichtung benötigten Flächen ergänzt.

Während die südlichen Gehölzstrukturen durch die Aufnahme in den öffentlichen Grünzug gesichert werden können, geht die nördliche nahezu komplett, d. h. auf ca. 36 Metern Länge verloren.

### III. Textliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)

#### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. §4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung einer hochwertigen innerstädtischen Wohnlage werden, auch unter Bezug auf das bebaute Umfeld, in Sicherung eines zum Gewerbe gleichwertigen Wohnanteils Nutzungen, die diesem widersprechen würden, ausgeschlossen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

#### Begründung:

Definition der Anrechnung von Geschossflächen in nicht Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche.

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung „I“ (ein) - geschossig festgesetzt.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hier um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und wenn die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.



Begründung:

Aufgrund der Topographie können Untergeschosse zu Vollgeschossen werden und aufgrund der möglichen Bautiefen können Dachgeschosse ebenfalls zu Vollgeschossen werden. Da jedoch die Höhenentwicklung durch die festgesetzte Firsthöhe unverändert bleibt, wird auch eine einheitliche Baustruktur gewährleistet.

- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

Begründung:


Innerhalb des Plangebietes wird auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung sowie vor dem Hintergrund der Entlastung des angrenzenden Straßenraums die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

**3 Bauweise**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze hinaus allgemein zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben hiervon unberührt.

- 3.2 Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

 offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

- 3.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes werden auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung die Bauweise und die Hauptfirstrichtung definiert.

**4 Garagen und Carports**

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung wird die Stellung der Parkierungsbauwerke definiert.

## 5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- 5.1 Die Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.  
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.
- 5.2 Hinterbeton für die Randbefestigungen der Verkehrsfläche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

## 6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Begründung:

Sicherung der Mindestbegrünung des Baugebiets

- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### Begründung:

Im Sinne der Minimierung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets durch private Erschließungsmaßnahmen weitestgehend beschränkt.

## 7 Aufschüttungen

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt

|          |           |
|----------|-----------|
| 0% - 5%  | 0,5 Meter |
| 5% - 10% | 1,0 Meter |

Das geplante Gelände der Baugrundstücke ist in seinem Niveau auf eine Tiefe von 3,0 m dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

### Begründung:

Im Sinne des Erhalts des Siedlungsbildes wird im Sinne der Reduzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt die Geländemodulation begrenzt.

## IV. Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416 ), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

FH = maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m

TH = maximal zulässige Traufhöhe 4,60 m

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Reihen- und Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.
- 1.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien in roter, brauner, oder anthraziter bis schwarzer Tönung zulässig. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

- 1.4 Senkrecht zur Hauptfirstrichtung angeordnete Firste (Wiederkehr) sowie Dachgauben sind mit Maßgabe folgender Einschränkungen zulässig:
- wenn die jeweilige Dachfläche durch die o.g. Aufbauten zusammengerechnet nicht
  - über 50 v.H. unterbrochen wird und die Hauptfirstrichtung erhalten bleibt.
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung  $\geq 30^\circ$  zulässig.

## **2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)**

- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

### Begründung:

In Sicherung der Erlebbarkeit des halböffentlichen Raumes wird die Zulässigkeit von straßenseitigen Einfriedungen beschränkt.

## **3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)**

- 3.1 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses an baulichen Anlagen angebracht werden. Ihre Fläche darf jeweils 1,0 qm pro Grundstück nicht überschreiten, die Ausführung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

### Begründung:

In Sicherung des Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt

## **4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)**

- 4.1 Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

### Begründung:

Um Störungen des Ortsbildes durch Nebenanlagen zu verhindern wird die Zulässigkeit des zulässigen Standortes geregelt.

- 4.2 Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses ausnahmsweise zulässig wenn,

- die Geländeneigung  $\geq 7$  % ist und
- die maximale Abgrabungstiefe  $\leq 1,0$  beträgt.

## **5 Stellplatznachweis**

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

## **6 Natur und Landschaft**

- 6.1 Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden. Die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.

## V. HINWEISE

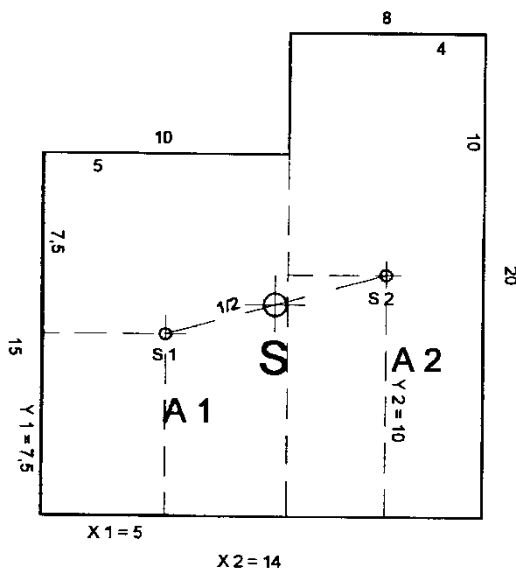
### 1 Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$\underline{X_s = 9,65}$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$\underline{Y_s = 8,79}$$

Die Ermittlung des Flächenschwerpunktes und die geplanten Firsthöhen bezogen auf die dazugehörige Bordsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche mit Geländeschnitt sind Bestandteile des Bauantrags- oder Kenntnissgabeverfahrens.

### 2 Bodendenkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das RR FR, Ref, 25 — Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 3 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

### 4 **Schutz des Grundwassers**

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

### 5 **Regenwassernutzung**

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist. Der Zisternenüberlauf darf nicht ohne Erlaubnis unterirdisch versickert werden.

### 6 **Dachbegrünung**

Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Wohngebäuden, Garagen und Carports dauerhaft extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats > 10 cm).

### 7 **Bodenschutz**

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des

Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. <sup>1</sup>

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

- Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten ist ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) ist hinzu zu ziehen.
- Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist entsprechend der Festlegungen des Gutachters zu separieren und zu deklarieren. Gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des in 1. genannten Gutachters ist der Aushub der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
- Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.

## 8 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknungen) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, Verweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

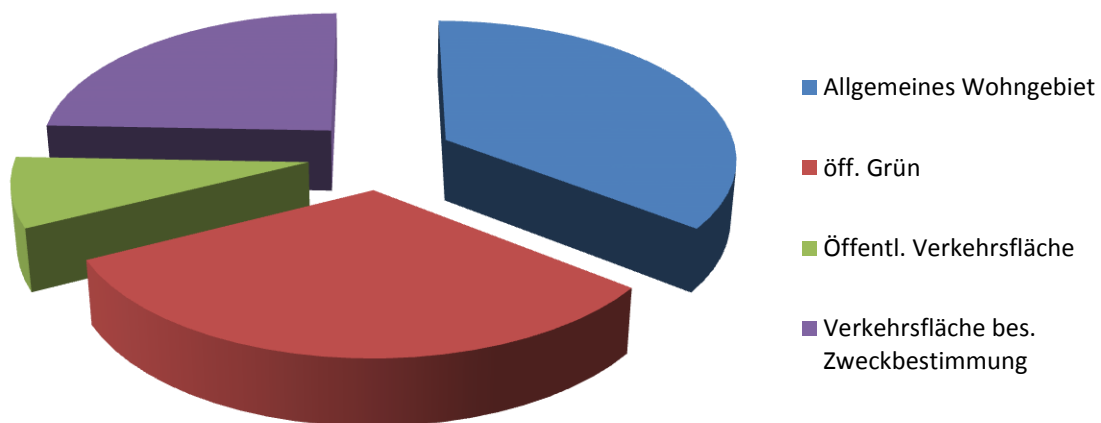


## VI. Flächenbilanz

### 1.0 Nutzungen

| Nutzungsarten                       | Fläche in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet              | 903                      |
| Öffentliche Grünfläche              | 815                      |
| Öffentliche Verkehrsfläche          | 204                      |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 620                      |
| <b>Gesamtfläche:</b>                | <b>2.542</b>             |

### Flächenbilanz



## **VII. Auswirkungen der Planung**

### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine städtebaulich verträgliche Form der Nachverdichtung des Siedlungsbestandes dar.

Das innerstädtische Wohnen wird gefördert. Das angrenzende Zentrum wird hierdurch belebt.

Ein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen oder schulischen Einrichtungen resultiert aus der vorgesehenen Bebauung nicht. Bestehende Einrichtungen dienen der Bedarfsdeckung. Ihr Auslastungsgrad wird sich erhöhen.

### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzug "Kornblumenweg" sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen, zumal der Straßenzug vom Ruhenden Verkehr durch die geplanten Parkplatzanlage entlastet wird.

### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Im direkten Umfeld des Plangebiets ist bislang eine Wohnnutzung in Form eines allgemeinen Wohnens vorhanden. Auf diese Nutzung wirkt sich die neuen Baumöglichkeiten nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist nicht zu verzeichnen, da es sich hier um nichtgenutzte Bauflächen handelt. Dem Bedarf an wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün wird entsprochen.

## VIII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. INr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416 ), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

## **B Anlagen**