



## **Begründung**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

# **"Strangen, Teilbereich Flurstück 8975", im Stadtbezirk Schwenningen**

**(Stat. Nr.: S – O III 1/ 2013 )**

für

das Plangebiet wird begrenzt durch die "Waiblinger Straße" (im Norden, die "Fellbacher Straße" (im Osten) und vom "Nordring" (im Süden), bestehend aus den Flurstücken 8975 sowie Teilflächen der Flurstücke 8973 und 9016 auf der Gemarkung Schwenningen.

17.01.2013

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

*Amt für Stadtentwicklung*

Abt. Planung – Bezirk Ost



## Inhalt

<b>A. Begründung</b>	3
<b>I. Planungsgegenstand</b>	3
<b>1.0 Anlass der Planung</b>	3
<b>2.0 Planerische Ausgangssituation</b>	3
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Räumliche Abgrenzung	3
2.2 Bestandsituation und derzeitige Nutzung	3
2.3 Eigentumsverhältnisse	4
2.4 Altlasten - Altlastenverdachtsflächen	4
2.5 Geologie	4
2.6 Grundwasser / Geotechnik	4
2.7 Medientechnische Erschließung	4-5
<b>3. Bauleitplanung</b>	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Örtliches Planungsrecht	5
3.3 Projektbeschreibung des Vorhabenträgers	5-6
<b>4.0 Immissionsschutz</b>	6
<b>II. Planbild</b>	7
<b>1.0 Planungsziele</b>	7
<b>2.0 Allgemeines Wohngebiet</b>	7
<b>3.0 Öffentliche Verkehrsflächen</b>	7
<b>4.0 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	7
4.1 Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche	7
<b>5.0 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</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>	8
<b>4.0 Weitere Festsetzungen</b>	8-9
<b>5.0 Immissionsschutz</b>	9
<b>6.0 Grünfestsetzungen</b>	9 -10

<b>7.0 Sonstige Festsetzungen</b>	10
<b>B. 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>	11
<b>3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)</b>	12
<b>4.0 Außenantennen (§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO-BW)</b>	12
<b>5.0 Anzeigepflicht</b>	12
<b>C. Hinweise</b>	13
<b>1.0 Bauweise</b>	13
<b>2.0 Flächenschwerpunkt</b>	13
<b>3.0 Bodendenkmalschutz</b>	13
<b>4.0 Bodenschutz</b>	14-15
<b>5.0 Baugrund</b>	15
<b>6.0 Wasserschutz</b>	15
<b>7.0 Natur und Landschaft</b>	15
<b>8.0 Planbild</b>	15
<b>D. Flächenbilanz</b>	16
<b>1.0 Nutzungen</b>	16
<b>E. Auswirkungen der Planung</b>	17
<b>1.0 Städtebauliche Auswirkungen</b>	17
<b>2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation</b>	17
<b>3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen</b>	17
<b>F. Verfahrensablauf</b>	17
<b>G. Rechtsgrundlagen</b>	18

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

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

Im Rahmen des am 20.12.2002 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan "Strangen" wurde zur Gebietsversorgung eine Gemeinbedarfsfläche für die Einrichtung eines Kindergartens planungsrechtlich gesichert.

Die Fa. Werner Wohnbau beabsichtigt diese Kindergartenfläche im Baugebiet "Strangen" einer Wohnnutzung zuzuführen. Vorgesehen sind hier 16 Reiheneinheiten in vier Vierergruppen. Das Grundstück soll zentral über eine Privatstraße erschlossen werden, an die sich die notwendigen Garagen und Stellplatzeinheiten gliedern.

Im Sozialraum Strangen/Krankenhaus befindet sich als bestehende Einrichtung die städtische Helene Mauthe-Kindertagesstätte, die den derzeitigen Bedarf an Betreuungsplätzen nicht vollständig bedienen kann. Außerdem verlagert sich teilweise der Bedarf aus der Schwenninger Innenstadt in diesen Sozialraum. Die Warteliste in dieser Einrichtung ist entsprechend lang.

Angesichts der anstehenden sonstigen Investitionsmaßnahmen im Kindergartenbereich in den nächsten Jahren besteht generell nur ein geringer finanzieller Spielraum für einen Neubau im Baugebiet Strangen.

Im Hinblick auf die weitere Bedarfsplanung wurde bereits eine Erweiterung dieser Kindertagesstätte ins Auge gefasst. Ein Neubau im Baugebiet Strangen ist jedoch nicht beabsichtigt. Diese jetzige Gemeinbedarfsfläche kann somit aufgegeben werden und für Wohnzwecke vorgesehen werden.

Am 18.07.2012 fasste der Gemeinderat der Stadt Villingen–Schwenningen den Beschluss zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Strangen, Teilbereich 8975" aufzustellen.

#### **2.0 Planerische Ausgangssituation**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flurstück 8975 sowie Teile der Flurstücke 8973, und 9016 auf der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes in westlicher Randlage des Stadtbezirks Schwenningens. Es wird durch die Waiblinger Straße im Norden, die Fellbacher Straße im Osten und dem Nordring mit zugehöriger Grünanlage im Süden begrenzt.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen unbebauten Bereich. Die ehemalige Gemeinbedarfsfläche war für die Einrichtung eines Kindergartens vorgesehen.

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Gänze im kommunalen Eigentum.

### 2.4 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Das Flurstücke 8975 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Strangen, Teilbereich Flurstück 8975"

ist im Altlastenkataster erfasst als Altstandort ehem. Bauunternehmen Ackermann. Der Altstandort wurde jedoch aufgrund einer erfolgten Sanierung im Jahr 2006 als A-Fläche = "Ausscheiden und Archivieren" neu eingestuft und ist somit gemäß den vorliegenden Informationen:

- keine Verdachtsfläche gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- und keine Altlast gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG.

Entsorgungsbedingte Mehrkosten durch schädliche Bodenveränderungen werden hier deshalb nicht erwartet. Sollten dennoch bei den Baumaßnahmen Auffälligkeiten (geruchlich oder optisch auffällige Bodenbereiche) auftreten sind das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz und das Stadtbauamt, Abt. Wasser und Boden umgehend zu informieren und ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) hinzu zu ziehen.

Des Weiteren ist im Altlastenkataster die Fläche "Lärmschutzwall Strangen" aufgeführt. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Strangen wurde belastetes Material (Z 1.1) der Altstandorte "Uhrengehäuseherstellung Flach/Schöbel" und "Bauunternehmen Ackermann" in den Lärmschutzwall entlang des Baugebietes Strangen eingebaut. Diese Fläche wird im Altlastenkataster geführt und ist als "entsorgungsrelevant" eingestuft.

### 2.5 Geologie

Im Plangebiet wird der Baugrund unterhalb einer eher geringmächtigen Lockergesteinsauflage von Gesteinen des oberen Muschelkalkes aufgebaut. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) sowie mit Fels gerechnet werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird die entsprechende Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

### 2.6 Grundwasser / Geotechnik

Der Bauplanbereich liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III ungegliedert) des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten.

### 2.7 Medientechnische Erschließung

Im Planungsgebiet erfolgt die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers im Trennsystem. Probleme hinsichtlich der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanals im Bereich des geplanten Einzugsgebietes sind nicht bekannt.

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich kann in den vorh. SW-Sammler DN 200 Stz. (Weiblinger Straße) eingeleitet werden.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet, gibt es Ableitungsmöglichkeiten im Bereich der Waiblinger- bzw. Fellbacher Straße (DN 600 bis DN 700 SB).

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit unmittelbar am Entstehungsort zu versickern.

Es sind alle Möglichkeiten zu nutzen, um nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser von der Kanalisation fernzuhalten oder den Niederschlagsabfluss zu reduzieren. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur dezentralen Regenrückhaltung und Versickerung sowie die verzögerte (offene) Ableitung von gering verschmutztem Niederschlagswasser.

### **3.0 Bauleitplanung**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 21.07.2005 den Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bestandteil dieser 7. Änderung ist die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

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

#### **3.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des beplanten Innenbereichs im Westen des Stadtbezirks Schwenningen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt hier eine Gemeinbedarfsfläche fest.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Quartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Gemäß § 12 BauGB soll dieses als Vorhabenbezogener Bebauungsplan geschehen, ein entsprechender Antrag auf Einleitung des Verfahrens und die zugehörige Planungskostenvereinbarung liegen vor.

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 die gesamte Gemeinbedarfsfläche sowie zweiseitig den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum, der zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung jeweils hälftig aufgenommen wurde.

#### **3.3 Projektbeschreibung des Vorhabenträgers**

Die Firma Werner Wohnbau beabsichtigt, in VS-Schwenningen, in der Waiblinger Straße, eine Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten des Haustyps 136 mit 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 16 Garagen, 8 Stellplätzen und 1 gemeinsamen Technikzentrale neu zu errichten.

Die Häuser werden nach dem neuen Wärmegesetz 2009 erstellt.

Ausstattung

1. Massivhaus mit Kalksandsteinen (natürlicher Baustoff, achten Sie auf den Gesundheitsaspekt)
2. 16cm (EG) und 20cm (DG und Giebel) Dämmung als
3. Wärmedämmverbundsystem
4. Außenanlage inkl. Eingangsbereich, Wege und Terrasse
5. inkl. aller notwendigen Erschließungsmaßnahmen
6. Stabiles Vordach am Hauseingang mit Edelstahlhalterung
7. Exklusive freitragende Treppe mit mitlaufendem Geländer und Holzhandlauf
8. Badezimmersausstattung:
  - a) Dusch- & Badewanne
  - b) Handtuchheizkörper
  - c) Hochwertige Fliesen nach Wahl
  - d) Halogeneinbaustrahler
9. Exklusives Gäste WC mit Halogeneinbaustrahlern
10. Wasseranschluss an der Terrasse
11. Sattelitenanlage als fix und fertige Leistung
12. Telefonanschluß als fix und fertige Leistung
13. Aluminium Haustüre in 5 verschiedenen Varianten
14. Fenster mit 5-Kammerprofil
15. inkl. aller notwendigen Hausanschlüsse (außer Baukostenzuschüsse)
16. inkl. Baugenehmigung, Architekt, Statik

Zur Baufreimachung des Baugebietes ist der vorhandene Pflegeweg entlang des Lärmschutzwalles mit Kostentragung durch den Vorhabenträger zu verlagern. Hierzu wird der Fuß des Lärmschutzwalles reduziert.

#### **4.0 Immissionsschutz**

Die immissionsschutztechnische Eignung des Geländes zu Wohnbauzwecken wurde durch die Anlage eines Lärmschutzwalles erreicht. Weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.



## **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 Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dienliche Siedlungsentwicklung des Stadtbezirks geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung an Bauland in Umnutzung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche,
- eine ortsüblicher Dichteansatz in Aufnahme angrenzender Baustrukturen,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,

### **2.0 Allgemeines Wohngebiet**

Aufbauend auf dem bauleitplanerisch fixierten nutzungsstrukturellen Umfeld wurde in Aufnahme der angrenzenden Reihenhausstruktur ein Nachverdichtungsansatz für die ehemalige Kindergartenfläche gewählt. Sowohl der Ansatz der baulichen Dichte als auch die Situierung der geplanten Baukörper entspricht dem vorhandenen, planungsrechtlich definierten Umfeld. Der notwendige Stellplatznachweis wird auf dem Grundstück in Form von Garagen und offenen Stellplätzen auf hierfür festgesetzten Flächen geleistet.

Die Hauptfirstrichtung ist in Ost- Westausrichtung definiert und entspricht ebenfalls den Maßgaben des umliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Strangen".

### **3.0 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Wohngebiets wird über die nördlich tangierende "Waiblinger Straße" gewährleistet. Der öffentliche Raum ist in der Lage den Verkehrszuwachs aufzunehmen.

### **4.0 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Zur Sicherung der Funktionszuweisungen der privaten Verkehrsflächen werden Zweckbestimmungen für die betroffene Fläche vorgenommen.

#### **4.1 Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche**

Zur inneren Erschließung des Grundstücks wird mittig, ausgehend von der "Waiblinger Straße" eine private Mischverkehrsfläche (keine Funktionstrennung) eingerichtet. An ihr reihen sich die notwendigen Flächen für Garagen und Stellplätze. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen Baureihe soll über Wohnwege gewährleistet werden.

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

Sowohl innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets als auch im öffentlichen Raum sind Baumpflanzungen vorgenommen worden, bzw. Gehölzbestand vorhanden, die / der soweit mit der Bebauung vereinbar, dauerhaft zu erhalten sind / ist.

### III. Textliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung einer ungestörten Wohnlage werden, unter Bezug auf das bebaute Umfeld und zur Sicherung eines ausschließlichen Wohnanteils Nutzungen, die den Wohngebietscharakter des Baugebiets 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:

Ziel dieser Festsetzung ist eine Gleichbehandlung von Dachgeschossen gegenüber Vollgeschossen.

#### 3. Bauweise

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in offener Bauweise eine Bebauung in Hausgruppen(RH) festgesetzt.

#### Begründung:

In Aufnahme der benachbarten baulichen Strukturen wird eine Reihenhausbauweise vorgeschrieben.

#### 4.0 Weitere Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 Meter
---------	-----------

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

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

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

- 4.2 Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

Begründung:

Im Sinne des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes wird zur Integration des Baugebiets in den Bestand die Geländemodulation begrenzt.

- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; eine Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von  $\leq 20 \text{ m}^3$  umbauter Raum ist zulässig.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem durchgrüntem Umfeld die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO beschränkt.

**5. Immissionsschutz**

**6. Grünfestsetzungen**

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung:

In Sinne der Berücksichtigung des Belang Natur und Landschaft wird zum Erhalt der Bodenfunktionen und der Grundwasserspende vor Ort der Versiegelungsgrad minimiert.

- 6.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Art und Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu ersetzen.

Begründung:

Gliederung und Fassung des öffentlichen, bzw halböffentlichen Raumes.

Schutz und Sicherung von Bestandsbäumen.

**7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Kanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

Begründung:

In Berücksichtigung des Belanges Natur und Landschaft sowie zur Entlastung der Kanalisation wird eine Versickerung der unbelasteten Niederschlagswasser festgesetzt sowie eine Rückhaltung und Nutzung ermöglicht.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

### 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:

	min.	max.
<b>Zulässige Gebäudehöhe in m</b>		<b>11,5</b>
<b>Zulässige Wandhöhe in m</b>	<b>6,5</b>	

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 Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien, ausgenommen hierbei ist Glas, unzulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 Überdachte Stellplätze (Carports) sind dreiseitig offen auszuführen.

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

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Als Abstand von Zäunen, Mauer und Hecken zu öffentlichen Straßenbegrenzungslinien, Grundstücksgrenzen, Gehweghinterkanten sind mind. 75 cm einzuhalten.

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

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkerschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

### **4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)**

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

### **5. Anzeigepflicht**

- 5.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

## C. HINWEISE

### 1. Bauweise

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

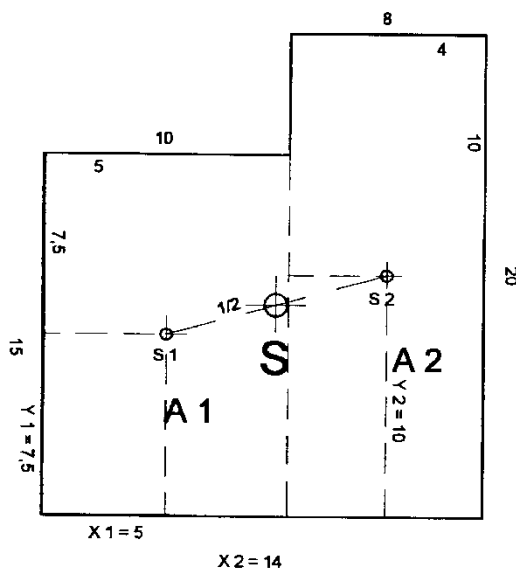
### 2. Flächenschwerpunkt

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:



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

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

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$Y_2 = 10$$

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

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

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

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

### 3. Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzeigen.

#### 4. 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, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz sowie nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau – zu übermitteln.

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, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

---

<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.



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

## **5. Baugrund**

Im Plangebiet wird der Baugrund unterhalb einer eher geringmächtigen Lockergesteinsauflage von Gesteinen des oberen Muschelkalkes aufgebaut.

Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) sowie mit Fels gerechnet werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird die entsprechende Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

## **6. Wasserschutz**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III. Die Verordnung hierzu ist in allen Teilen einzuhalten.

Zuständig ist das Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises.

Für den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser wird der Bau von Zisternen zur Brauchwassergewinnung empfohlen.

Eine punktuelle Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer mit Sickerschächten ist unzulässig.

Die Anlage von Erdsonden bedarf einer Einzelfallgenehmigung.

Es wird empfohlen Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen.

## **7. Natur und Landschaft**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

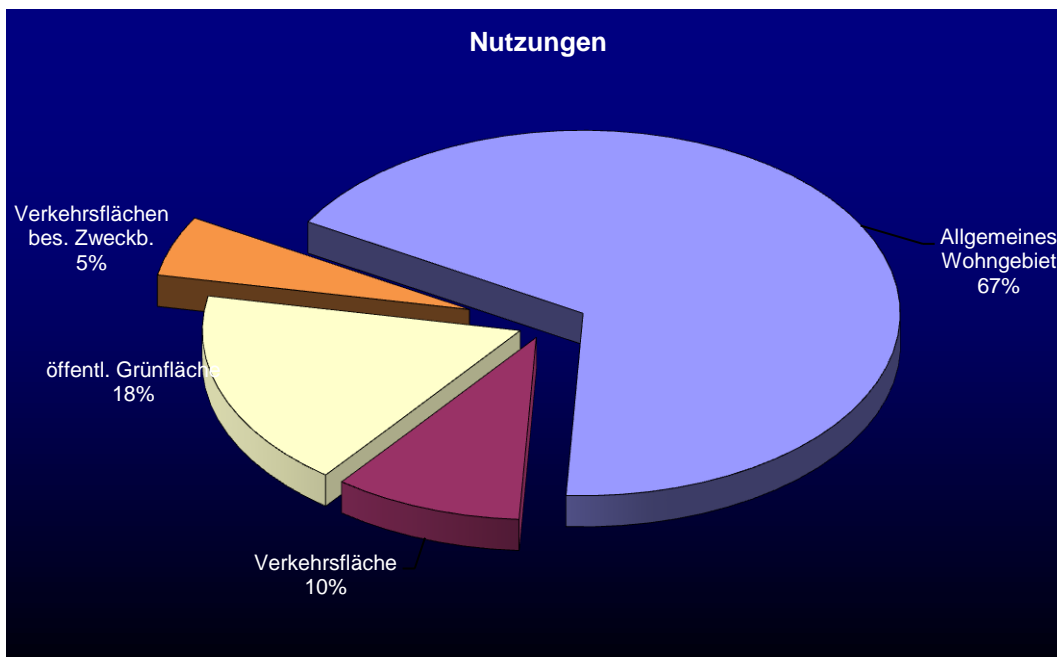
## **8. Planbild**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

## D. Flächenbilanz

### 1.0 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	2913
Öffentliche Grünfläche	757
Öffentliche Verkehrsfläche	415
Priv. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	229
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>4.316</b>



## **E. Auswirkungen der Planung**

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

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes dar. Der gewählte Dichteanatz greift den örtlichen Maßstab auf.

Es resultiert ein geringfügig erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen aus der vorgesehenen Bebauung. Bestehende Einrichtungen sind entsprechend zu erweitern und dienen der Bedarfsdeckung. Ihr Auslastungsgrad wird sich entsprechend erhöhen.

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

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzug "Waiblinger Straße" ist hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

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

Im direkten Umfeld des Baugrundstückes ist bislang eine Wohnnutzung .Auf diese Nutzung wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der Umnutzung einer bestehenden Baufläche nicht zu verzeichnen. Dem Bedarf an wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün wird weiterhin entsprochen.

## **F. Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	18.07.2012
Frühzeitige Beteiligung	nach § 13a Abs. 2 BauGB entfallen
Offenlagebeschluss	18.07.2012
Offenlage und Behördenbeteiligung	24.09.2012 – 26.10.2012
Satzungsbeschluss	27.02.2013
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	01.03.2013

## **G. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466),

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),

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 09.10.2010 (GBl. S. 793).