



Villingen-Schwenningen

Textteil

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

"Strangen, Teilbereich Flurstück 8975" im Stadtbezirk Schwenningen

vom 17.01.2013

I. Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen:**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1609),
Bauzonungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 468)
- 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppentürme, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m Höhe nicht mitgerechnet.
- Bauweise**
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in offener Bauweise eine Bebauung in Hausgruppen/RP festgesetzt.
- Weitere Festsetzungen**
4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einleitung des Geländes zulässig. Die maximale zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von:

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

4.2 Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.
4.3 Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Rahmen der Hochwasserabwehr "Hochwasserbauwerke" 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.
4.4 Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Rechtsgrundlagen:**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) in der Fassung vom 08.03.2010 (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 abschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeeiveau im Flächenschwerpunkt.
1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	min.	max.
- Zulässige Gebäudehöhe in m	-	11,5
- Zulässige Wandhöhe in m	6,5	-

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der abschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeeiveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.
1.3 Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien, ausgenommen hierbei ist Glas, unzulässig.
1.4 Doppelhausneihen 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.
1.5 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.
2.2 Zulässige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzugeben.

C. HINWEISE

- 1. Bauweise**
Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Spüllebensweise 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 Gesamfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilflächenschwerpunkte (Si), ein direktes Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (x, y). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, Ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:
$$X_s = \frac{\sum A_i \cdot x_i}{A}$$
$$Y_s = \frac{\sum A_i \cdot y_i}{A}$$
- 3. Bodendankmalsschutz**
Zulässige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzugeben.

1 Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verschärfungen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem 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 Lockersteinschicht aus Gesteinen des oberen Muschelkalke aufgebaut.
Ortlich 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 anzuhalten.
Zusätzlich ist das Landschaftsamt 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 Sicherungsschichten ist unzulässig.
Die Anlage von Erdschloten 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 Natriumhochdruck-Verleumdungen finden.
- 8. Planbild**
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

LEGENDE

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- (WA) Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- (II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)
- (GRZ) Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsfächen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg, Quartiersplatz, Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindung
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung

WA	II	GRZ
Zulässige Gebäudehöhe	Zulässige Wandhöhe	GRZ

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	GRZ
----	----	-----

Datum	Ziel	Stand
01.08.2012	T1	
17.01.2013	T2	
17.01.2013	T3	

1 13a BauGB Aufstellung
Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 18.07.2012
Ordnungsbekannt gemacht am: 14.09.2012

1 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB **Geplantes zur Aufzucht**
Ordnungsbekannt gemacht am: 14.09.2012
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom: 14.09.2012

1 3 Abs. 2 u. 1 4 Abs. 2 BauGB **Öffentliche Auslegung des Entwurfes**
Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 18.07.2012
Ordnungsbekannt gemacht am: 14.09.2012
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom: 24.09.2012 bis 10.10.2012
Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 18.09.2012

1 4a Abs. 3 BauGB **Erneute Offenlage des Entwurfes**
Ordnungsbekannt gemacht am: 18.07.2012
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom: 24.09.2012 bis 10.10.2012
Die Behörden wurden über die erneute Offenlage informiert mit Schreiben vom: 18.09.2012

1 4a Abs. 3 BauGB **Wiederholte erneute Offenlage des Entwurfes**
Ordnungsbekannt gemacht am: 18.07.2012
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom: 24.09.2012 bis 10.10.2012
Die Behörden wurden über die wiederholte erneute Offenlage informiert mit Schreiben vom: 18.09.2012

1 10 BauGB, 14 GemO **Beteiligung**
Die festgestellten vorgezeichneten Anlegungen und Baulinien und die Stellungnahmen der Beteiligten wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und abgevoigt.
Der Bebauungsplan mit den festgesetzten Flächen wurde als Satzung beschlossen am: 27.02.2013
Villingen-Schwenningen
27.02.2013

1 10 BauGB, 14 GemO **Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wurde am 01. März 2013 in Kraft gesetzt.
Das Ergebnis der Anhörung wurde den Personen und Behörden, die angefragt worden sind, mitgeteilt mit Schreiben vom: 27.02.2013

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1609),
Bauzonungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 468),
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 04.07.2009 (GBl. S. 189-188), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 739)

Kartasterunterlagen
1 Abs. 2 PlanV

Planbearbeitung
Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen
SS: Herr Weyhla

Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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

Flächenbilanz

Werner Wohnbau Strangen
Gesamtfläche: 4325qm
Grünfläche: 846qm
Wohnbaufläche: 2844qm
Straßenfläche: 406qm
Bes. Verkehrsfläche: 229qm

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan

"Strangen, Teilbereich Flurstück 8975"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

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 Aufhebung von Satzungen über den Willen der Gemeinderäte zustande gekommen.
Villingen-Schwenningen 27.02.13

Erster Bürgermeister
gez. Fußheller

Amt für Stadtentwicklung

Datum	Ziel	Stand
01.08.2012	T1	
17.01.2013	T2	
17.01.2013	T3	

Amtleiter 26. Feb. 2013
gez. Keine

Dezernent 27. Feb. 2013
gez. Fußheller
Erster Bürgermeister

Maßstab 1 : 500
Rechtsplan.dwg

Stat. Nr. S-O III / 2013