



Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 15-21a BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die im Bestandteil „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (Anlage 2) zum Bebauungsplan dargestellten Wohngebäude.

1.1 Bauliche Nutzung
Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die in der beiliegenden Vorhabenplanung (Anlage 2) dargestellt sind.

1.2 Zahl der Vollgeschosse
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen und der Vorhabenplanung (Anlage 2)
Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

1.3 Höhenfestsetzungen der Häuser 2 und 3
entsprechend der Vorhabenplanung (Anlage 2)
Die zulässigen Gebäudehöhen der Häuser 2 und 3 im Vorhaben sind dem Planverfahren beiliegenden Projektplänen zu entnehmen.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

2.1 Baugrenzen
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

2.2 Bauweise
offene Bauweise gemäß Vorhabenplanung (Anlage 2)

3 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) -entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

3.1 Straßenverkehrsfläche
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
3.2 Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit Anschluss an die Öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich über den im Plan gekennzeichneten Bereich.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
Im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind an den im Plan gekennzeichneten Fassaden des Hauses 3 bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Die genauen Anforderungen sind dem Gutachten 81/01 des Bauschweine + Jus. Stuttgart, das Bestandteil des Bebauungsplans ist, zu entnehmen. Festgesetzt wird das Prinzip des passiven Lärmschutzes.
Folgende Maßnahmen sind erforderlich:
Für schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 vorzusehen.
Schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit Lüftungsanlagen zu versehen.
Zum Schutz der Außenluft (Balkone und Terrassen) sind geeignete lärmabschirmende Elemente anzubringen. Im EG bis 2. OG über die gesamte Stockwerkshöhe, im 3. OG (Dachterrasse) mit einer Gesamthöhe von 2,00 m (Verglasung o.ä.).
Bei Nachweis zum Zeitpunkt der Antragstellung, dass die Lärmschutzwerte eingehalten werden, können auf die Lärmschutzmaßnahmen ausnahmsweise verzichtet werden.

5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB) -entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B. Hinweise

1 Geologie, Hydrologie
Im Zuge von Bauarbeiten wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Mit geringen Grundwasserflurabständen in der Brighauhe muss gerechnet werden.

2 Altlasten
Das Flurstück 2078 wurde als Motorrad- und KFZ-Werkstatt genutzt.
Bei auffälligen Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen sollte ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachtechnischer Altlast) hinzugezogen werden.

3 Grundwasser
Eine Wasserhaltung während der Baumaßnahme ist aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Nähe zur Brighau für den Keller bzw. Tiefgarabereich vermutlich notwendig. Dies ist in der Bauausführung zu berücksichtigen.
Aufgrund von im Umkreis um die Baumaßnahme vorhandener Altlastenverdachtsflächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Wasser der Bauwasserhaltung belastet ist. Für diesen Fall müsste die bei der Wasserhaltung anfallende Wässer vor der Einleitung in den Kanalvorfluter über eine Grundwasserentwässerungsanlage abgereinigt werden.
Empfehlung:
Es wird empfohlen, die Gebäude im Bereich des Bebauungsplans mit einer weißen Wanne auszustatten, um späteren Schäden (Feuchtigkeit, Schimmel) in den Gebäuden vorzubeugen entgegen zu wirken.

4 Grundstücksentwässerung
Aufgrund der „angemessenen Gesamtentwässerungsplanung“ sollte versucht werden, anfallendes Regenwasser aus der geplanten Bebauung nicht in den vorhandenen MW-Kanal einzuleiten. Entsprechende Entwässerungskonzepte zur Rückhaltung bzw. zur Regenwasserbewirtschaftung sind zu erarbeiten.
Das anfallende Schutz- und Regenwasser ist getrennt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die Einleitungsstellen werden durch uns noch festgelegt, sobald konkrete Antragspläne vorliegen.
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.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans:	2.168 qm	= 100 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	408 qm	= 18,8 %
Bauflächen:	1.758 qm	= 81,2 %

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- max. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen (zwingend)
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes (ber. Ost- und Nordfassade des Hauses 3. Siehe Textfestsetzungen)
- Maßangaben in Meter
- bestehende Gebäude mit Hausnr.
- bestehende Grundstücksgrenzen

Vorhabenbereich (im Eigentum des Vorhabenträgers):

Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1998.

Aufstellungsverfahren	
§ 13a BauGB	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 20.05.2010 Örtlich bekannt gemacht am: 29.01.2010
§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Unterbreitung der Öffentlichkeit Örtlich bekannt gemacht am: 29.01.2010 Die Unterbreitung der Öffentlichkeit erfolgte vom: 01.02.2010 - 12.02.2010
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfs Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offertage beschlossen am: 26.04.2010 Örtlich bekannt gemacht am: 21.05.2010 Die Offertage erfolgte in der Zeit vom: 31.05.2010 - 02.07.2010 Die Behörden wurden über die Offertage informiert mit Schreiben vom: 26.05.2010
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Setzung Die festgesetzten Anordnungen und Bestanden und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgenommen am: 29.09.2010 Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am: 29.09.2010 Villingen-Schwenningen, M. U. 10 Erster Bürgermeister
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde örtlich bekannt gemacht am: 19. Nov. 2010 Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anträge vorgebracht haben, mündlich mit Schreiben vom: 08.10.2010

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2899) m. Wv. v. 27.2009
Bauzutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 120), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planänderungsverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1981 S. 586)
Landesverordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 09.03.2010 (GBl. Nr. 3, S. 308)
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2009 (GBl. S. 192) i. d. Fassung vom 09.03.2010 (GBl. Nr. 3, S. 308)

Kartierungsunterlagen

§ 1 Abs. 2 PlanV
Die Kartierung erfolgt stichtisch mit der Kartierung überein, Stand November 2010
gez. Gfzr.
Stadtbauingenieur

Planbearbeitung

Am 10.08.2010 wurde der Bebauungsplan durch den Stadtbauingenieur bearbeitet.
gez. Heine
Leitender Stadtbauingenieur

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rietheimer Straße / Oberer Dammweg"

Im Stadtbezirk Villingen

Dieser Bebauungsplan ist unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Datum	Zeichen	Villingen-Schwenningen
gezeichnet:	M. U. 10	
		gez. Heine Rolf Fußhoefer, Erster Bürgermeister

Maßstab 1 : 500 **Stat. Nr. V-B III 3 / 2010**

Vorhabenträger: **COP-BAU** Gepl. -architektur gmbh
K. Gumboldtstr. 4
78122 Villingen-Schwenningen
Tel. 07141 9300-10
Fax 07141 9300-16

Verfasser: **kommunal PLAN** Stadt- und Umweltingenieur
78122 Villingen-Schwenningen, Fuchsweg 5
Tel. 07141 9300-100 Fax 78122-1000
e-mail: info@kommunalplan.de