



Begründung
zum Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften

„Rote Gasse“

im Stadtbezirk Villingen

vom 16.11.2010

Inhalt

1- Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Plangebiet	3,4
1.3 Bebauungsplanverfahren	5

2- Planerische Ausgangssituation

2.1 Eigentumsverhältnisse	6
2.2 Übergeordnete Planung	6

3- Planung

3.1 Planungsziel und Konzept	7
3.2 Städtebauliches Konzept	7
3.3 Flächenbilanz	8,9
3.4 Einwohnerbilanz	9

4- Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10,11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	11
4.4 Verkehrsfläche	12
4.5 Nebenanlagen	13
4.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	13
4.7 Leitungsrecht	13

5- Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14,15
5.2 Außenantennen	15
5.3 Stellplatznachweis	15
5.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	15
5.5 Werbeanlagen	16
5.6 Anzeigepflicht	16

6- Verfahren

	17
--	----

7- Rechtsgrundlagen

	17
--	----

1- Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planung

Die Baugenossenschaft Familienheim Villingen strebt für die Wohngebäude entlang der Roten Gasse angesichts der älteren Bausubstanz und entsprechender Ausstattungsstandards einen Abriss / Neubau an. Die Anlage soll in einer städtebaulich verdichteten Form mit betreutem Wohnen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen errichtet werden. Die Verdichtung auf den Grundstücken entspricht weitgehend dem des Altbestandes. Da der Abriss / Neubau in Abschnitten in einem längerfristigen Prozess erfolgt, erfordert dies eine besondere Beachtung der Stellung der baulichen Anlagen und der Abstandsflächen zu dem Altbestand.

1.2 Plangebiet

Lage

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich, es umfasst die Grundstücke Rote Gasse 29-33, 35-41, 43-49, Kastanienweg 5-9, 11, Flst.-Nr. 1408/1, 1408/2, 1408/11, 1360, 1359 sowie zur Erschließung Teilbereiche der Erlenstraße, Flst.-Nr. 1359/35 und der Roten Gasse, Flst.-Nr. 1327/2, im Stadtbezirk Villingen. Das Grundstück befindet sich in der so genannten Südstadt am süd-westlichen Siedlungsrand des Stadtbezirks Villingen. Das Plangebiet liegt zwischen Roter Gasse und Erlenstraße und umfasst eine Fläche von ca. 12.550 m².

Umgebungsnutzung

Das Plangebiet wird allseitig von Wohnbebauung unterschiedlicher Struktur und Nutzungsart umschlossen. Im südlichen und östlichen Bereich besteht die Bebauung aus 1-2geschossigen Einfamilienhäusern mit kleiner Grundfläche auf schmalen aber tiefen Grundstücken.



Angrenzende Bebauung von der Roten Gasse 43-49 aus gesehen

Auf der Westseite der Roten Gasse befindet sich das Altenpflegeheim St. Lioba. Das St. Lioba tritt an der maßgebenden Giebelwand des Westflügels 4-geschossig in Erscheinung.



Altenheim St.Lioba

Gebäudebestand

Das Plangebiet ist bebaut mit 3 Mehrfamilienhäusern in 2geschossiger Bauweise. Die Mehrfamilienhäuser sind laut Eigentümer nur schwer zu vermieten da die Wohnungsgrundrisse kleinteilig und nicht mehr zeitgemäß sind. Das Gebäude Rote Gasse 43-49 ist bereits leergezogen. Eine energetische Sanierung ist aufgrund der schlechten Bausubstanz unwirtschaftlich.



Rote Gasse 43-49



Rote Gasse 29-33

Auf dem Grundstück 1408/11 betreibt die SVS eine Umspannstation, die zur Versorgung der umliegenden Gebäude und des Altenheimes St. Lioba dient.

Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz ist über die Rote Gasse und die Erlenstraße gegeben. An den öffentlichen Nahverkehr in das Plangebiet durch die Bushaltestelle in der Roten Gasse angeschlossen.

Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom (SVS) und die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers (SEVS) ist durch die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der Roten Gasse, im Kastanienweg und der Erlenstraße gesichert.

Dennoch ist eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung des Dach und Hofflächenwassers z. B. durch Dachbegrünung sowie eine Sammlung und Nutzung über Zisternen aus Kostengründen und zur Vermeidung der Überlastung des Kanalnetzes sinnvoll und geboten.

Eine Bachleitung verläuft, durch ein Leitungsrecht gesichert, im westlichen Bereich des Plangebietes von der Karl-Brachat-Weg zur Roten Gasse.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Rote Gasse“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB – Novelle 2007 im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Das Plangebiet erfüllt die nachstehenden Kriterien, die zur Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ notwendig sind:

- die Fläche dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung (§13a Abs. 1)
- die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²
- es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erkennbar
- es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB
- es besteht kein Erfordernis eines Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 für Eingriffe, die durch die Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind.

Danach kann der Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2- Planerische Ausgangssituation

2.1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümerin der Fläche (Flst.-Nr. 1408/1, 1360, 1359) ist die Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg EG. Das Flurstück 1408/2 ist ein öffentlichen Straße und in Besitz der Stadt Villingen-Schwenningen. Das Flurstück 1408/11 auf dem sich eine Umspannstation befindetet ist in Besitz der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH.

2.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Südstadt –Teilbereich Erlenstraße, Rote Gasse, Herdstraße, Weiherstraße-“ vom 21. Dezember 1974 setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, mit einer GFZ von 0,33 bis 0,42 und II Vollgeschoss fest. Auf dem Grundstück ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Baufensterfestsetzungen und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) lassen keine Entwicklungsmöglichkeiten zu.

3- Planung

3.1 Planungsziele

Durch die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen kommen neue Herausforderungen auf die Wohnungswirtschaft zu. Der Strukturwandel in der Bevölkerung sowie die Entwicklung und Festigung bestimmter Lebensformen und Wohnbedürfnisse führen zur Wiederentdeckung der hohen Wohnqualität in innerstädtischen oder innenstadtnahen Quartieren. So ist es Ziel des Bebauungsplanes in der attraktiven, innenstadtnahen Lage der Südstadt bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Orientierend an der demografischen Entwicklung sollen zum Teil altengerechte Wohnungen entstehen. Die Wohnungen in der Roten Gasse liegen in unmittelbarer Nähe zum Altenheim St.Lioba, das schafft einmal den logistischen Vorteil für die Inanspruchnahme von Pflegedienstleistungen. Des Weiteren kann für den Fall des Aufgebens der eigenen Wohnung, ein Umzug in ein Altenheim in der Nachbarschaft geschehen.

Die Nutzung des Wohngebietes folgt dem stadtentwicklungsplanerischen Grundsatz „Innentwicklung vor Außenentwicklung“.

Folgende Entwicklungsziele stehen dabei im Vordergrund:

- teilweise Bereitstellung von Wohnbauflächen für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbedarf für die Bevölkerung
- Sicherstellung eines geordneten Siedlungsbildes mit angemessener städtebaulicher Verdichtung und Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen
- Schonung von Außenbereichsflächen durch Aktivierung von untergenutzten Flächenpotenzialen, zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend der heutigen Prägung und der Umgebungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Das Konzept sieht nach Abriss des Bestandes eine Neubebauung mit Geschosswohnungen und Kettenhäusern vor. Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur orientiert sich in der Stellung der baulichen Anlagen an dem Altbestand und führt den Geschosswohnungsbau weiter.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet beinhaltet, dass die bestehenden Gebäude mittel bis langfristig abgerissen werden. Handlungsbedarf für eine kurzfristige Umsetzung ist im Bereich der Flst.-Nr.1359 und 1360 gegeben. Die Gebäude sind bereits mieterfrei bzw. bereits abgebrochen. Diese Grundstücke sollen zügig entsprechend dem städtebaulichen Konzept einer Neubebauung zugeführt werden. Die Neustrukturierung des gesamten Plangebietes erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Die bestehende traufständige Struktur zur Roten Gasse wird im ersten Bauabschnitt erhalten, hier entstehen 2geschossige Kettenhäuser und Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen. Im zweiten Bauabschnitt wird die vorhandene Struktur der Zeilenbebauung aufgelöst und durch eine aufgelockerte Struktur mit Punkthäusern entlang der Roten Gasse ersetzt. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Geschosswohnungsbau an der Erlenstraße.

Ruhender Verkehr

Eine ausreichende Versorgung mit privaten Stellplätzen ist derzeit nicht gegeben. Die Anzahl der parkenden Fahrzeuge in der Roten Gasse und der Erlenstraße verdeutlichen die Situation. Um die Zahl der privaten Pkws aufzunehmen soll der ruhende Verkehr zukünftig in Tiefgaragen organisiert werden.

Um Kurzzeitiges Parken für Besucher sicherzustellen werden Gemeinschaftsparkplätze mit Zufahrt von dem Kastanienweg angeordnet.

Erschließung

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gesichert. Zufahrten zu den geplanten Stellplätzen werden durch die Festsetzung von Zufahrtsbereichen zur Tiefgarage von der Roten Gasse aus geregelt.

Im Zuge der Neugestaltung des Gebietes wird auch der Straßenraum des Kastanienweges neu gestaltet, die Straßenbreite wird von den jetzigen 8,00 m auf 5,50 m verringert. Der Kastanienweg wurde aufgrund der geringen Anzahl der Anlieger, es werden nur zwei Wohnbaugrundstücke über ihn erschlossen und unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens so dimensioniert, dass er auf eine Länge von rund 60 m verkürzt wird. Eine Befahrung des Stichwegs mit größeren Fahrzeugen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Ausnahmsweise ist eine Einfahrt in den Stichweg mit kleineren LKW zur Andienung der Baustellen oder Lieferungen (Paketdienste, Möbel) sowie eine Befahrung für die Feuerwehr möglich.

Infrastruktur

Das überschüssige Niederschlagwasser ist in die bestehenden Regenwasserkanäle, das Schmutzwasser in die bestehenden Mischwasserkanäle in der Roten Gasse bzw. im Kastanienweg einzuleiten.

Die Leitungen und der Kanal in der öffentlichen Verkehrsfläche des Kastanienweges werden im Zuge der Verkürzung des Kastanienweges verlegt und über ein Leitungsrecht gesichert.

3.3 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	12.551,84 m²
Wohngebiet	10.683,27 m²
Verkehrsfläche	1.274,70 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	593,90 m²
davon - verkehrsberuhigter Bereich -	342,00 m ²
und - private Stellplätze -	251,90 m ²

3.4 Einwohnerbilanz

I Bauabschnitt

Ausgehend vom derzeitigen Stand der Planungen ergeben sich für den I Bauabschnitt folgende statistische Daten:

Neue Wohnungen: ca. 35
Einwohner ca. 82,6 Personen

Für die Ermittlung der Wohnungs- und zukünftiger Einwohnerdichte wurde von folgenden Belegungsdaten ausgegangen:

Verdichtete Bauweise			
Kettenhaus	3,0 Personen / WE		
	3,0 PE x 3 WE	9	Personen
Geschosswohnungsbau	2,3 Personen / WE		
	2,3 PE x 32 WE	73,6	Personen

Einwohnerbilanz Bestand für den Bereich des ersten Bauabschnittes (mit bereits abgebrochenem Gebäude Rote Gasse 5-7)

Wohnungsbestand ca. 28
Einwohner ca. 64,4 Personen

Geschosswohnungsbau 2,3 Personen/WE

Einwohnerzuwachs 18,2 Personen; ca. 28,3 %

4- Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässig sind:
Wohngebäude

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO):

Läden und nicht störende Handelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Begründung:

Damit wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Nachverdichtung der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes gesichert. Zum Schutz der vorrangig zur Entwicklung vorgesehenen Wohnnutzung werden die in § 4 Abs.3 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte im Stadtgebiet mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit den Einschränkungen gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Die Zahl orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO damit die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ermöglicht wird und durch einen höheren Dichteanatz ein Beitrag zum Schutz des Außenbereiches geleistet werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau des Geschosses (Dachgeschosses) ist zulässig, sofern es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 LBO handelt.

Begründung:

Die verschiedenen Festsetzungen der Vollgeschosse und damit der Gebäudehöhen unterstützen die städtebaulichen Proportionen der Baukörperentwicklung und tragen zu einer abgestuften Höhenentwicklung zwischen den verschiedenen Bestandsgebäuden und den geplanten Neubauten bei.

Die Gebäudehöhen sind in einem Teilbereich des WA 2 am Kastanienweg gegenüber dem übrigen Bebauungsplan für die ersten 5,0 m auf 5,90 m zurückgenommen, um auf die angrenzenden Gebäude Rücksicht zu nehmen bzw. deren Traufhöhen nicht zu sehr zu überschreiten.

Gebäudehöhen als Maximalhöhen

	WA 1	WA 2	WA 3
Wandhöhen (WH)	6,00 m	10,70 m / * 5,90 m	13,50 m
Firsthöhen (FH)	8,00 m	12,70 m	15,50 m

*Teilbereich WA 2 (Ecke Kastanienweg/Erlenstraße) Wandhöhe auf 5,90 m begrenzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Verkehrsfläche und der Schnittpunkt von der Außenwand und der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der aufgehenden Wand, gemessen in der Fassadenmitte.



Begründung:

Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist ausreichend, um die städtebaulich gewünschte Kubatur zu definieren; zugleich gewährleistet sie die größtmögliche Flexibilität für die Planung der Neubauten.

Sockelhöhen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens beträgt maximal 0,50 m über Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Verkehrsfläche. Sie wird gemessen an der Mitte der Gebäudeseite die der Erschließungsstraße zugewandt ist.

Begründung:

Die Festsetzung wurde getroffen damit kein zusätzliches Sockelgeschoss entsteht.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

Baugrenzen und Baulinien entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. An der Roten Gasse werden die Baufenster mit einem Abstand von 5,0 m von der Straße festgesetzt. Da die Neuordnung und Entwicklung des Plangebietes in unterschiedlichen Zeitabständen erfolgt sind die Baufenster möglichst großzügig gefasst um auch auf neue Entwicklungen und Anforderungen des Wohnungsmarktes reagieren zu können. Damit im oberen, nördlichen Teil an der Roten Gasse die straßenbegleitende Bebauung fortgesetzt wird wurde hier eine Baulinie festgesetzt.

Im Plangebiet WA 1 sind Hausgruppen aus selbstständigen nutzbaren Gebäuden zulässig. Im Plangebiet WA 2 und 3 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

	WA 1	WA 2	WA 3
Einzelhäuser		x	x
Hausgruppen	x		

Einzelhäuser und Hausgruppen sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Baukörperlänge von maximal 35 m Länge zu errichten.

Begründung:

Die Bebauung des Gebietes ist als aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant. Es wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern im Bereich WA 2, WA 3 und Hausgruppen im Bereich WA 1 festgesetzt. Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, eine gestaffelte Bauweise in zum Altbestand erhöhter aber angemessener Dichte zu ermöglichen. Die Gebäudekörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der untergeordnete Wohnstichweg (Kastanienweg) wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsfläche verkehrsberuhigt – festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist Gegenstand der Ausführungsplanung.

Begründung:

Der Kastanienweg wird auf die Länge von rund 60 m verkürzt und erhält eine Breite von 5,50 m. Die Mischverkehrsfläche soll im Rahmen der Erschließungsplanung für eine gleich berechnete Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge ausgebildet und niveaugleich ausgebaut werden.

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich über die im Plan gekennzeichneten Bereiche.

Begründung:

Zur Vermeidung von Spannungen durch Lärmimmissionen im Wohnumfeld und Lenkung des Verkehrsflusses werden die Ein- und Ausfahrten auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

An der Grundstücksgrenze zur Erlenstraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen wird das Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Festsetzung betrifft die Grundstücksgrenze zur Erlenstraße. Ziel der Festsetzung ist eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs auf der Erlenstraße durch an- und abfahrende Fahrzeuge und den damit auftretenden Spannungen im Wohnumfeld.

4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4, §§ 12,14 BauNVO ; § 23 Abs.5 BauNVO)

Im Gebiet WA 1 sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig. Stellplätze sind entsprechend der festgesetzten Fläche (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Parkfläche -) oder in der Tiefgarage zulässig.

Begründung:

Da der notwendige Stellplatzbedarf in der Tiefgarage nachgewiesen wird und um die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche von Versiegelung freizuhalten sind im Plangebiet WA 2 und WA 3 Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze ausgeschlossen.

4.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 13 und 21 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung. Zugunsten des Leitungs- und Versorgungsträgers (SVS).

Begründung:

Sicherung der notwendigen Versorgungsinfrastruktur für das Plangebiet bzw. Sicherung der Zugänglichkeit für die jeweiligen Leitungs- und Versorgungsträger (SVS).

4.7 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 13 und 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtwerke Villingen-Schwenningen).

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Überbauung auch solcher mit untergeordneten Bauteilen, Bäumen, tiefwurzelnde Sträucher etc. freizuhalten.

Begründung:

Sicherung der Zugänglichkeit für die jeweiligen Leitungs- und Versorgungsträger SVS (Stadtwerke Villingen-Schwenningen) und Stadt Villingen-Schwenningen.

5- Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Dachform

	WA 1	WA 2	WA 3
Flachdach, Flachgeneigtes Dach 0° bis 10°	x	x	x
Satteldach 10° - 15°		x	x
Satteldach 10° - 35°	x		

Im Plangebiet WA 2 und WA 3 sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig.

Im Gebiet WA 1 der Hausgruppe sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit einer Neigung von 0° - 35° zulässig.

Die Hausgruppe ist in ihrem äußeren Erscheinungsbild als Einheit zu gestalten. Bei der gesamten Hausgruppe ist dieselbe Dachform und Dachneigung anzuwenden.

Begründung:

Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen der Verhinderung einer zu heterogenen Dachlandschaft, die sich negativ auf das städtebauliche Bild des Wohngebietes auswirken würde.

Dacheindeckung

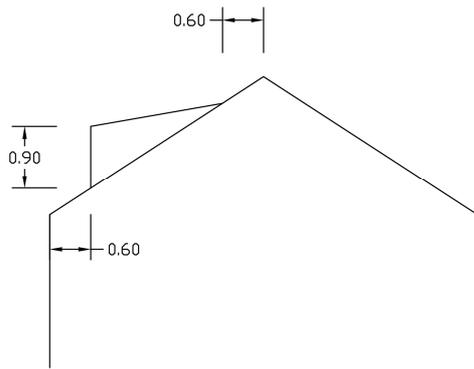
Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in nicht glänzender Tönung zulässig. Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Begründung:

Eine glänzende Oberfläche des Daches wäre als störendes Element weithin sichtbar. Sie treten als Dominante zu deutlich hervor und sind daher nicht zulässig. Die Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bzw. Photovoltaik bleibt hiervon grundsätzlich unberührt.

Dachaufbauten

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite aller Gauben darf höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Vom First ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten. Von dem Schnittpunkt der Außenwand des Dachgeschosses mit der Dachhaut sind 0,60 m Abstand einzuhalten. Die Ansichtsfläche der Dachgauben darf maximal 0,90 m betragen.



Höhe und Abstand der Dachaufbauten

Begründung:

Die Vorschriften für die Dachaufbauten dienen der Verhinderung einer zu heterogenen Dachlandschaft, die sich negativ auf das städtebauliche Bild des Wohngebietes auswirken würde.

5.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO BW)

Außenantennen und Satellitenschüsseln sind im Plangebiet unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Begründung:

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden Außenantennen und Satellitenschüsseln grundsätzlich ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Mit der Ausnahme soll eine alternative Versorgung mit Fernseh- und Telekommunikationsdienstleistungen ermöglicht werden.

5.3 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 1 LBO BW)

- Je Wohneinheit bis 70 m² Wohnfläche 1 Stellplätze
- Je Wohneinheit über 70 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist in der Tiefgarage zu erbringen. Im Plangebiet sind oberirdisch 10 Besucherparkplätze herzustellen.

Begründung:

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird innerhalb des Plangebietes abhängig von der Wohnungsgröße eine Stellplatzverpflichtung von bis zu 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Um den öffentlichen Raum zu entlasten und zur Sicherung der notwendigen Flächen für den Ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken ist der Nachweis für die notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage zu erbringen. Für den Besucherverkehr ist die Gemeinschaftsanlage mit Zufahrt vom Kastanienweg zu nutzen.

5.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO BW)

Das auf Dachflächen und sonstigen, nicht kontaminationsgefährdeten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten, zu versickern und in geeigneten Anlagen (wie z.B. Zisternen) zu sammeln.

Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet wird darf es nur gedrosselt mit max. 77 l/s ha in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Begründung:

Mit der Speicherung und Rückhaltung des Regenwassers soll auch ein Beitrag zur Entlastung der vorhandenen Kanalisation im Stadtgebiet geleistet werden.

Nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg und der Abwassersatzung der Stadt Villingen-Schwenningen soll Niederschlagswasser durch Versickerung beseitigt werden, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist, und/oder für gärtnerische oder sonstige Zwecke gesammelt werden. Gleichwertig sind Maßnahmen die das Abfließen von Niederschlagswasser vermindern oder verzögern (z. B. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Beläge).

5.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO BW)

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Arbeitsstätten zulässig. Dabei darf die Summe der Ansichtsflächen der Werbeanlagen maximal 0,3 m² je Arbeitsstätte betragen.

Begründung:

Das Plangebiet soll vorrangig als ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnumfeld- und Freiraumqualität entwickelt werden. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen in ihrem Standort und ihrer Größe in die Gestaltung des Wohnumfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, gleichwohl jedoch eine Werbemöglichkeit z.B. für Selbstständige zu eröffnen.

5.6 Anzeigepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr.7 LBO BW)

Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

Begründung:

Damit die Überprüfbarkeit der Einhaltung der getroffenen rechtlichen Maßgaben gegeben ist, sind die verfahrensfreien Bauvorhaben der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

6- Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	16.12.2009
Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit	18.01.2010 – 29.01.2010
Offenlagebeschluss	21.07.2010
Offenlage und Behördenbeteiligung	09.08.2010-17.09.2010
Satzungsbeschluss	24.11.2010
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	30.11.2010

7- Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl- IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585)
- 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 (GBI. S. 358)
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO-BW**) in der Fassung vom 24.09.2000 (GBI. S. 582, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2010 (GBI. S. 185)