

VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN:

ANSICHTEN (unmaßstäblich)



Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-21a BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - maximal
 - TH max. zulässige Traufhöhe (über EFH)
 - FH max. zulässige Firsthöhe (über EFH)
 - EFH max. zulässige Erdgeschosßfußbodenhöhe (in m. ü. NN)
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

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

- offene Bauweise
- Baugrenzen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (Stp) bzw. Garagen (Ga)

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

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Villingen-Schwenningen zu belastende Flächen (Schmutzwasser-/Regenwasserkanal)

Sonstige Festsetzungen, Planzeichen, nachrichtliche Darstellungen

- Pflanzgebote (Bäume) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- zulässige Dachform: Satteldach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- zulässige Dachneigung: über 30° (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- bestehende Gebäude

- bestehende Grundstücksgrenzen

Schema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Höhe baulicher Anlagen (TH-Traufhöhe, FH-Firsthöhe)	

VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN: LAGEPLAN (unmaßstäblich)



TEXTTEIL - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 691) m. W. v. 01. März 2015
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1506)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Ausnahmen:
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
 - Nicht abtrennbare Handwerksbetriebe
 - Betriebe des Baubergbauwesens sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- Ausschlüsse:
- Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Vorkaufmengen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung „III (dra)“ - geschossig, als Höchstwert festgesetzt.

3.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt:
TH = maximal zulässige Traufhöhe = 6,00 m
FH = maximal zulässige Firsthöhe = 10,50 m
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschere, bzw. die obere Dachbegrenzungslinie.
Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die festgesetzte EFH (Erdgeschosßfußbodenhöhe). Maßgeblich ist der Fertigfußboden.
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antennenanlagen, Schornsteine etc.
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen EFH (Erdgeschosßfußbodenhöhe) festgelegt. Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

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

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise ist durch Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (c) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze (Stp) sowie Garagen (Ga) nur innerhalb der jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig.
Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen sind nur innerhalb der Baufelder sowie innerhalb der Baufelder für Stellplätze und Garagen zulässig.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i. V. m. Nr. 25 BauGB)

7.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Die gepflasterten privaten Fußwege, Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Poranbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wasserbundene Decke.
Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen bzw. auf dem Grundstück versickert, ist Betonpflaster zulässig.

7.2 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektenchonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechende Ausrichtung der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendschirmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

7.3 Metalleindeckungen von Dächern
Für Dächer dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwennung von Schwermetallen in das Regenwasserabfuhrsystem erfolgt.

7.4 Pflanzgebote standortgerechter Bäume
An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind heimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität: Hochstamm, 30v m, B, SH 12-14 cm). Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

- Empfehlungsliste für Pflanzungen:
- Bäume 1. Ordnung (entlang der Oderstraße):
(Tilia platyphyllos) Sommer-Linde
(Acer pseudoplatanus) Berg-Ahorn
(Quercus robur) Stiel-Eiche
Sonstige Standorte:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Süßkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere, Eberesche)
Salix caprea (Sal-Weide)
- Fruchtbäume:
Malus domestica (Äpfel)
Pyrus communis (Birnen)
Prunus avium (Süßkirschen)
Prunus cerasus (Sauerkirschen)
Prunus domestica (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden)
- Stäucher:
standortgerechte und für Insekten bedeutende Gehölze:
Salix caprea (Salweide)
Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Crataegus (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Wildrosen

8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
L.R.: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Villingen-Schwenningen (Entwässerungsleitungen).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 691) m. W. v. 01. März 2015
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

1.2 Dachformen und Dachneigung
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. sind in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.
Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung größer 30° zulässig.

1.3 Dachelndeckung
Für die Dachelndeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine in anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis robortrauer Farbe zulässig.
Grünlacke oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.
Solaranlagen sind allgemein zulässig.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Abfallbehälter / Sammelbehälter
Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuzäunen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3 Stellplatzanzahl (§ 37 Abs. 1 LBO i. V. m. § 74 Abs. 2 LBO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Wohnungen ab 75 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
Garagevorräte können als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.

C HINWEISE

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

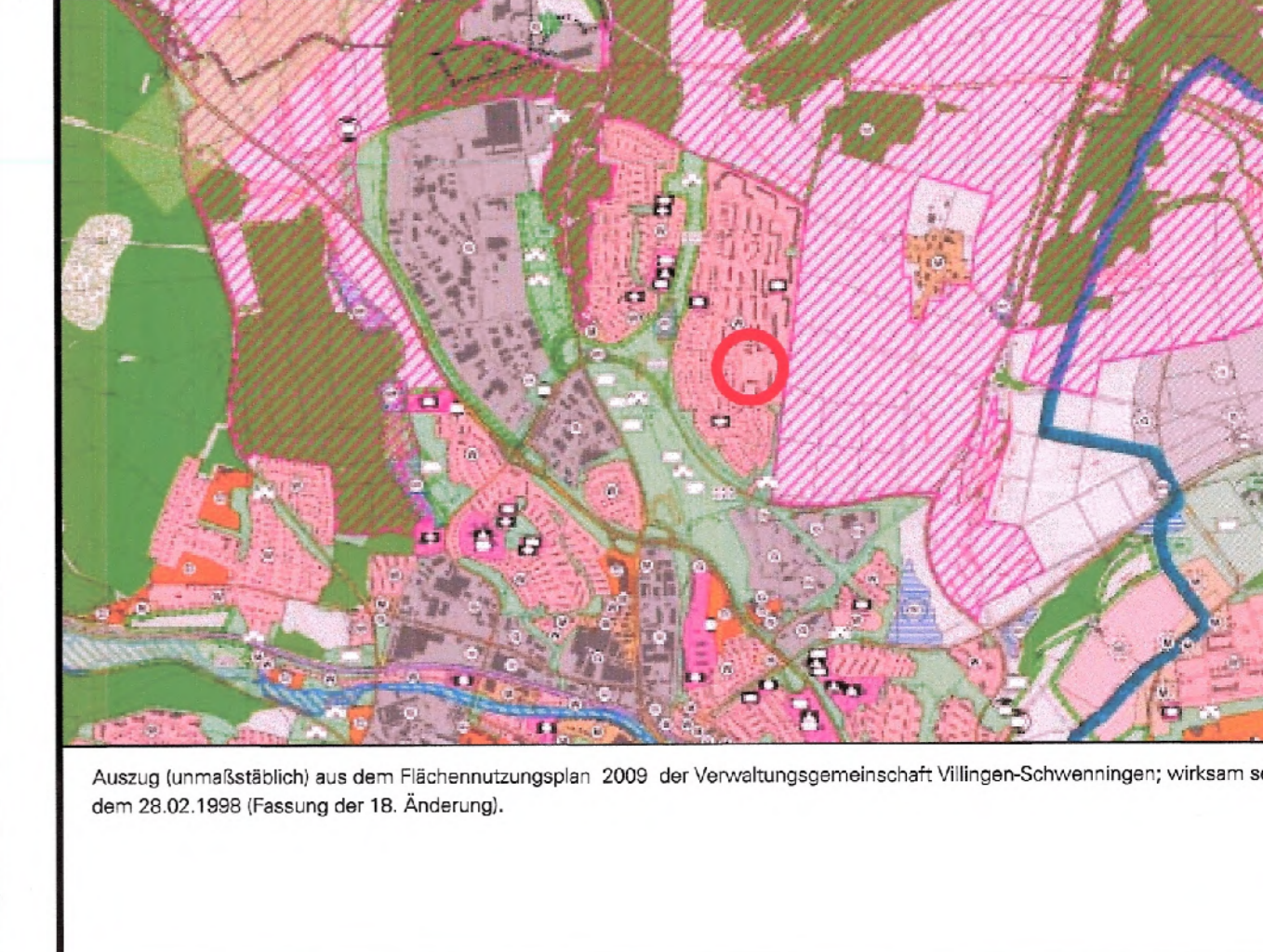
2 Dachbegrünung
Als ökologische Aufwertungsmaßnahme sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird eine extensive Dachbegrünung mit Sedum-Kraut-Plantagen-Gesellschaften auf Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit flachen oder flach geneigten Dächern empfohlen.

3 Bodenschutz
Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonendem Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:
Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits verfügbaren Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.
Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzusaugen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Verwitterung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden. Die Erwerbungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodennaterials (z. B. Massenausschlag auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.
Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Baufüllmaterial) sind abzuwehren.

4 Geotechnik
Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten wurden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgegeben:
Mit einem oberflächennahen salskalinen Schwindein (bei Ausdehnung) und Quellen (bei Wiederbelegung) des tonigen-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Verkarstung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DVA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfidgasterbildung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Baubearbeiten (z. B. zum genauen Baugrund-aufbau, zu Bodenkenntnissen, 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.

5 Werbeanlagen
Auf die Werbeanlagen der Stadt Villingen-Schwenningen wird hingewiesen.



Aufstellungsverfahren
§ 13a BauGB
Aufstellung der Aufstellungsschablone wurde gefasst am: 23.03.2015
Ortsüblich bekannt gemacht am: 24.08.2015

§ 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit bekannt gemacht am: 01.07.2015 bis 15.07.2015

§ 9 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der Satzungsbeschluss wurde zugestimmt und seine Offizialität beschlossen am: 11.11.2015
Ortsüblich bekannt gemacht am: 01.12.2015

§ 10 BauGB, § 4 GemO
Die Offentlage erfolgte in der Zeit vom: 09.12.2015 bis 22.01.2016
Die Behörden wurden über die Offentlage informiert mit Schreiben vom: 07.12.2015

Satzung
Die folgenden vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgelesen am: 20.04.2016
Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am: 20.04.2016

Villingen-Schwenningen, 2. April 2016
Dedov Böhner, Erster Bürgermeister

§ 10 BauGB, § 4 GemO
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: 17.05.2016
Das Ergebnis der Abklärung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 04.05.2016

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 691) m. W. v. 01. März 2015
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1506)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 1147)

Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanV
Die Kartenunterlagen stimmen mit der Katastergrundlage überein. Stand: 05/2015
Ulrich Graf, Stadtvermessungsleiter

Planbearbeitung
Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen
SB: Herr Klaus Geyer
Herrn Klaus Geyer, Leiter Stadtentwicklung

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 74 Landesbauordnung
"Wöschhalden; im Teilbereich Oderstraße"
Im Stadtbezirk Villingen

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 Aufstellung von Satzungsgeber-örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Datum	Zeichen	Villingen-Schwenningen, 2. April 2016
gezeichnet: 15.04.2016		
		Stat. Nr. V-H III 8/2016

Vorhabenträger: Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Beroldinger Straße 17
78078 Nerdersbach