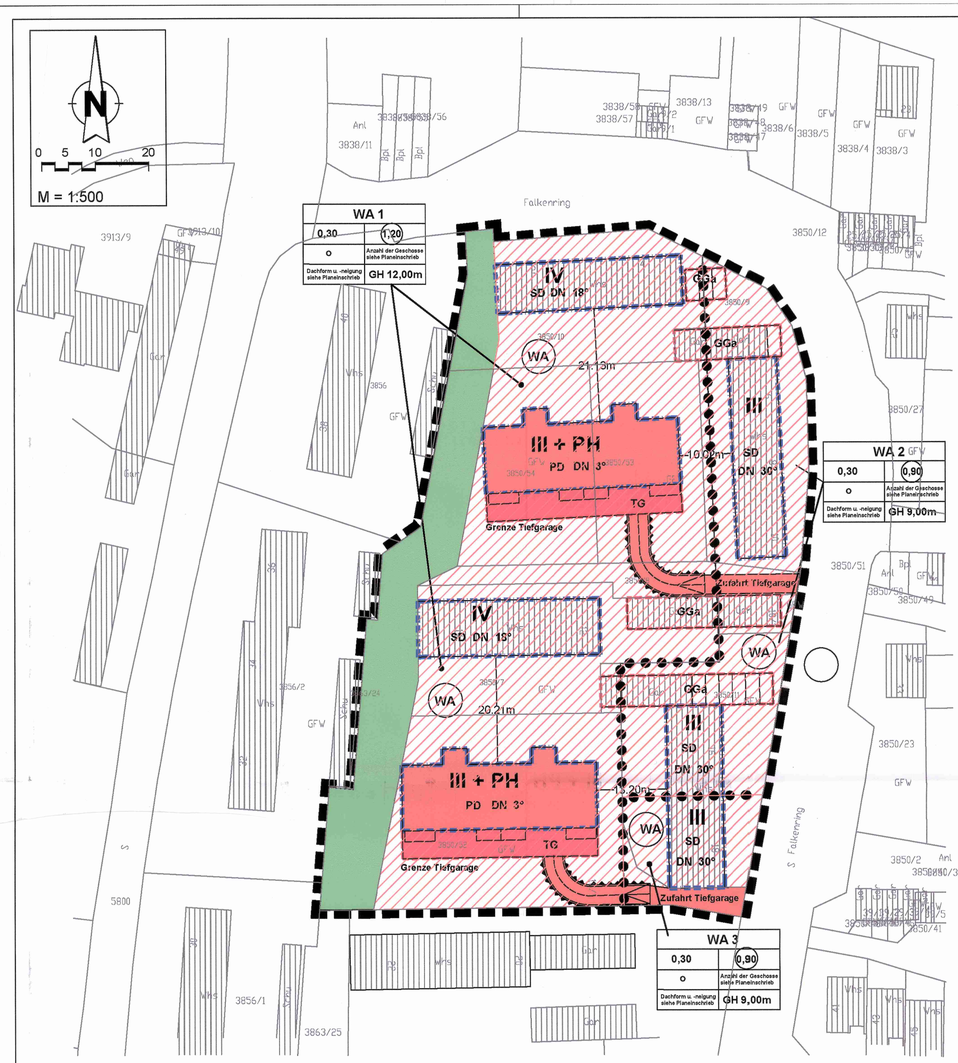
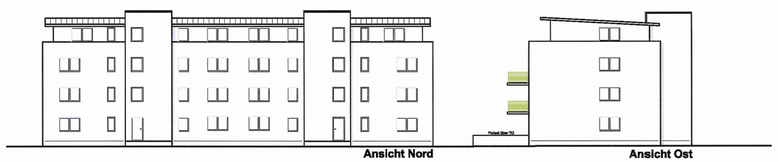


Vorhabenbezogener Teil des Bebauungsplanes:



LEGENDE:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0.3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze §(19 BauNVO)

1.2 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

PH — Penthouse

GH — maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O — **offene Bauweise**

4. Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 u. 4 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt Tiefgarage

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GGa — Gemeinschaftsgaragen

TG — Tiefgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung , z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - siehe Schallschutzgutachten

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform u. -neigung	Gebäudehöhe

Dachform (§ 72 LBO)

SD — Satteldach

PD — Pultdach

Sonstiges

5 — Bemaßung in Meter

Vorhabenbezogener Teil des Bebauungsplanes:

geplante Bebauung

geplante Tiefgarage

geplante Tiefgaragenzufahrt

Maßstab: 1:500

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 nach § 4 BauNVO.

1.2 Allgemein zulässige Nutzungen
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Einschränkung der Erdgeschossnutzung im Bereich WA 3
Im Bereich WA 3 sind allgemein zulässig:
- Im Erdgeschoss Geschäfts- und Bürorräume, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zulässige gewerbliche Nutzung darf nur tagsüber im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ausgeübt werden.
- ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnräume.

1.4 Unzulässige Nutzungen
Allgemein sind unzulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse sowie, der maximal zulässigen Gebäudehöhe über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil und in den örtlichen Bauvorschriften.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist nur für untergeordnete Gebäudeteile möglich.

5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 u. 23 BauNVO)

5.1 Oberirdische Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.
5.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,3 m betragen.
5.3 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
5.4 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

B Sonstige Bestandteile und Hinweise

Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt bezogenen digitalen Karte (BGrundj ausgearbeitet.

Ordnungswidrig Im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

C Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring" gemäß § 74 LBO

1 Grenzabstand

1.1 Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise bzw. der Fensterabstand richten sich nach §§ 7ff. LBO.
1.2 Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 LBO die in § 9 Ziffer 3 LBO geforderten Abstände einzuhalten, wenn in einem der Gebäudeteile oder Gebäude eine oder mehrere Wohnungen enthalten sind. Die Einhaltung der Gebäudeabstände gilt nicht bei Garagen und überdachten Stellplätzen.

2 Höhe baulicher Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH)
Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen.
Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

2.2 Gebäudehöhe (GH)
Die Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil des Planes als Höchstgrenze festgesetzt. Sie wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante der Außenoberkante des Gebäudes.

3 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Dachform
Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches ist wie folgt festgelegt:
3.1.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Bereiche mit Satteldächer und Pultdächer festgesetzt.
3.1.2 Die Dachneigung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
3.1.3 Die Firstrichtung der Satteldächer hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.
3.1.4 Für die Dachdeckung der Satteldächer sind bei gebrannten Ziegeln in der Regel dunkelbraun oder dunkelrot angebrannte Ziegel, bei Industriezegeln dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel mit aufgerauter Oberfläche zu verwenden.
3.1.5 Soweit im Planungsgebiet Wohngebäude in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden sind, ist bei Umbau der Gebäude die bestehende Dachneigung beizubehalten.
Bei Um- oder Anbauten vorhandener Nebengebäude sind diese mit einem Flachdach auszuführen.
3.1.6 Dachgauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll im Rohbau, zwischen UK des oberen Riegels und OK des Brüstungsriegels gemessen, nicht mehr als 90 cm betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen im Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

3.2 Verputz und Anstrich
3.2.1 Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Abschlämmen usw.). Das Baurechtsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3.2.2 Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
3.2.3 Bei Mehrblöcken und Gebäudegruppen wird die Farbgebung im Einvernehmen zwischen Baurechtsamt und Bauherr vor Vergabe der Verputzarbeiten festgelegt.

4. Garagen

4.1 Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
4.2 Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich.
4.3 Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 5° nicht übersteigen.
4.4 Die Traufhöhe der Garagen darf, von OK-Eirdreich gemessen, das Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Reihengaragen müssen einheitlich gestaltet werden, ihre Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen.
4.5 Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziffern 2, 3 und 4 entsprechen und den Charakter von massiven Garagen haben.
4.6 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgaragen sind mit Humus abzudecken und einzugrünen.

5. Einfriedungen
Die Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind einheitlich zu gestalten. Sie sind für alle Grundstücke nur in Form eines Rasenkantensteins oder einer bis zu 1,10 m hohen lebenden Hecke zulässig.

6. Mülboxen
Für die Wohnblöcke sind Plätze für Abfallbehälter vorzusehen.

7. Grundstücksgestaltung
Die privaten Grünflächen auf der Eingangsseite der Gebäude sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gewächse zu verwenden. Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen u. ä. Einrichtungen sind am rückwärtigen Teil der Gebäude und möglichst verdeckt vorzusehen.

8. Entwässerung
Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen-Schrenningen in der jeweils gültigen Fassung.

D Ausnahmen, Befreiungen und Schlussbestimmung

Sind begründet einzelne Festsetzungen nicht realisierbar, können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall erteilt werden.

Ergänzend gelten die Vorschriften der Allgemeinen Bauordnungssatzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Villingen-Schwenningen sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der Stadt Villingen-Schwenningen in der jeweils gültigen Fassung.

E Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring"

Bauabfälle
Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverflüssiger, Wasserschutzanstriche u.a. Baucherniikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verwendung recyclingfähiger Baustoffe
Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

Bodenschutz (§§ 1a Abs. 1 und 202 BauGB)
Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.
Grundsätze hierfür enthalten die DIN 18915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.
Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

Bodenaustausch
Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, sollen bei Bodenaustauschmaßnahmen keine lehmhaltigen Böden eingebracht werden.

Altablagerungen und Bodenverunreinigungen
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - des Schwarzwald-Baar-Kreises zu benachrichtigen.

Artenschutz
Um Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (u. a. Tötungsverbot besonders und streng geschützter Brutvögel) auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahmen, Abriss Gartenhütten) im gesetzlich bestimmten Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Erhalt von Laubbäumen
Bestehende Laubbäume sollen soweit sie dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen weitestgehend erhalten bleiben. Bei Bauarbeiten im Nahbereich der Baumbestände müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Schutzregelungen der DIN 18920 *(Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)*, wie auch die RAS-LP 4 *(Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)* berücksichtigt werden.

Denkmalpflege
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist dies unverzüglich gemäß § 20 DSCHG dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Postfper Fax: 0761/208369 oder per email: referat26@rpf.bwl.de) zu melden.

Außerkrafttreten der bisherigen Rechtsvorschriften

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

Aufstellungsverfahren

§ 13a BauGB	**Aufstellung**	
	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am	15.05.2013
	Ortsüblich bekannt gemacht am	11.06.2013
§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB	**Gelegenheit zur Äußerung**	
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	11.06.2013
	Die frühzeitliche Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	17.06.2013 -28.06.2013
§ 3 Abs. 2 u § 4 Abs. 2 BauGB	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes**	
	Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:	16.10.2013
	Ortsüblich bekannt gemacht	25.10.2013
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom	06.11.2013 - 11.12.2013
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom	31.10.2013
§ 10 BauGB, §4 GemO	**Satzung**	
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und	
	die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am	19.03.2014
	Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am	19.03.2014
	Villingen-Schwenningen,	
	gez. Fuhrmeister Erster Bürgermeister	
§ 10 BauGB, §4 GemO	**Inkrafttreten**	
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	29.03.2014
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom	27.03.2014
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I Nr.52 vom 01.10.2004 S. 2414) zuletzt geändert am 11.Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. INr. 29 vom 20.06.2013 S.1548) Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS. 132), zuletzt geändert am 11.05.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. INr. 29 vom 20.06.2013 S.1548) Planzeichenverordnung **(PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990. (BGBl. I Nr. 3vom 22.01.1991 S. 58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.358), zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2013 (GBl. S. 209) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg **(GemO-BW)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)	
Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein Stand:	Oktober 2013
	gez. Geyer Stadtvermessungsdirektor	
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen	SB: Herr Geyer
	gez. Keuntje Leitender Stadtbaudirektor	

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Mittlerer Steppach; Teiländerung Falkenring"

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 Satzungenüber örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, 19. März 2014

Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	
gezeichnet :		Planbaar Bismarkstraße 8 78166 Donaueschingen
geändert :		
geändert :		
Maßstab 1 : 500		Stat. Nr. V-K I 4 / 2014

Maßleiste: 300.181 mm x 594.184 mm

3B-planBaar, Wolfgang Kerner, Bismarckstr. 8, 78166 Donaueschingen