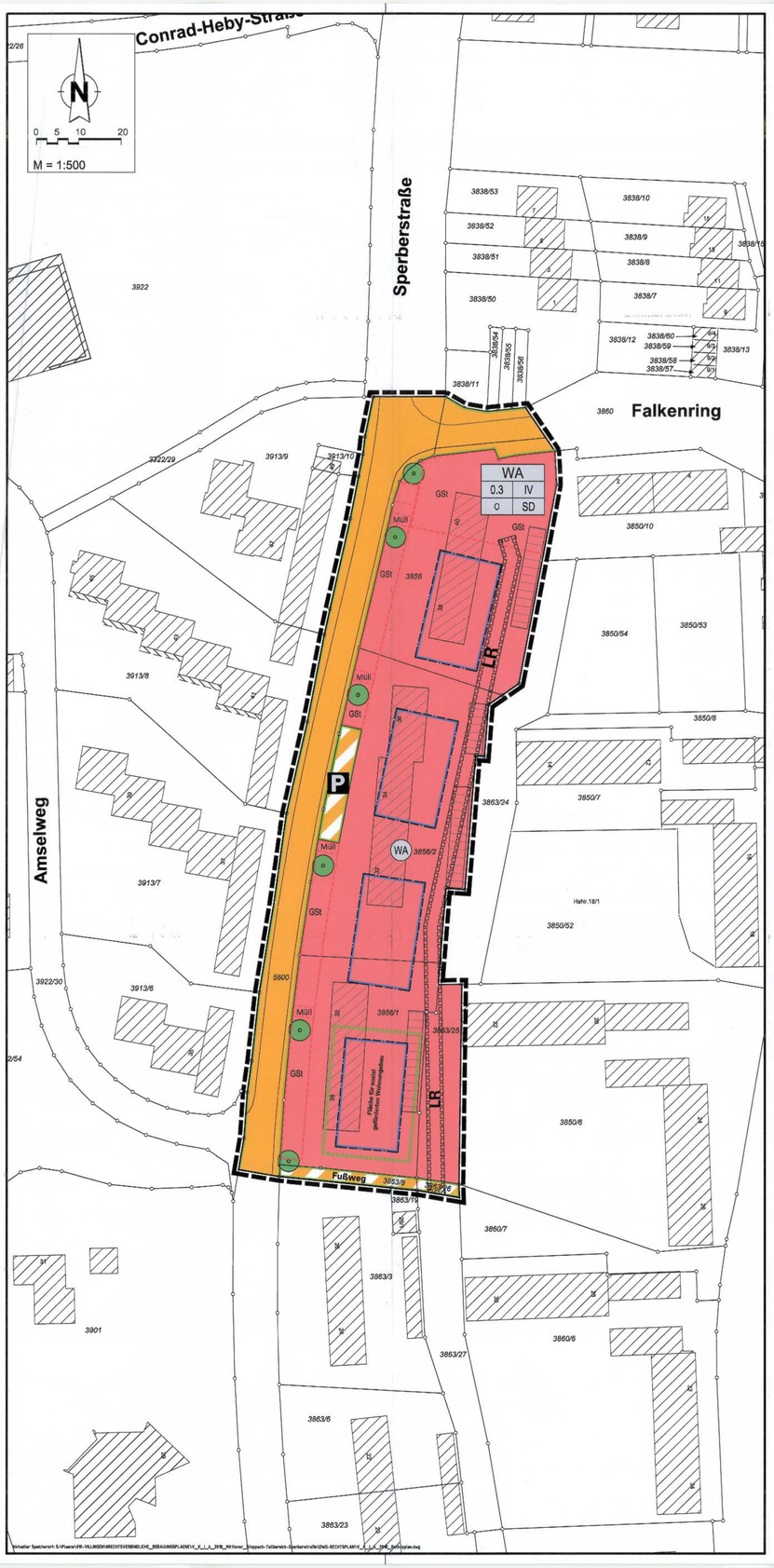


# Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

## I. Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

IV — Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

O — offene Bauweise

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkfläche

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

Müll — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Müll

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrecht gem. textl. Festsetzungen

LR — Leitungsrecht gem. textl. Festsetzungen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Flächen zur sozialen Wohnraumförderung/ für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.7, bzw. Nr. 8 BauGB)

SD — Dachform (Satteldach)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grund-flächenzahl | Geschosse maximal |
| offene Bauweise | Dachform Satteldach |

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Zahl der Vollgeschosse maximal |
| offene Bauweise | Dachform Satteldach |

## II. Darstellung ohne Normcharakter

Gliederung der Verkehrsfläche (Fahrbahn/ Gehweg)

**Rechtsgrundlagen**

Die Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Steppach" – im Teilbereich "Sperberstraße" wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357. ber. S. 416)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl., S. 582, ber. S. 698), zul. geändert durch Verordnung v. 25.01.2012 (GBl. S. 65)

**A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 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.

1.4 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche sind nur Wohngebäude zulässig, in denen die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse. 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 sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

5.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

**6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- entsprochend Planeinschrieb -

In den gekennzeichneten Flächen wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens, der Stadt Villingen-Schwenningen bzw. der Stadtwerke Villingen-Schwenningen ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung notwendiger Leitungs- und Kanalstrecken festgesetzt.

**B Örtliche Bauvorschriften zur Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Steppach" - im Teilbereich "Sperberstraße" 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**

Höhen baulicher Anlagen

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

2.1 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (G)

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird durch Eintragung in der Planzeichnung bestimmt.

2.2 Dachform

Die Ausbildung des Daches ist wie folgt festgelegt:

2.1.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist für den Geltungsbereich die Bebauung mit Satteldächern festgesetzt.

2.1.2 Die Firstrichtung der Satteldächer hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.

2.1.3 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. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen.

**3 Müllboxen**

Für die Wohnblöcke sind Plätze für Abfallbehälter laut Eintragung in der Planzeichnung vorzusehen.

**C Hinweise und weitergehende Empfehlungen zur Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Steppach – im Teilbereich "Sperberstraße"**

**Baubfälle**
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, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien 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**

**Vermeidung von Verbotstatbeständen und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion:**

- Baufeldfreimachung, Beseitigung von Vegetationsbeständen sowie Rodung von Gehölzbeständen in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel)
- Baumneupflanzungen (Pflanzgebote)
- Aufwertung der Freiflächen durch Anlage artenreicher Grünflächen (Pflanzgebote)
- Teilweise Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebote)
- Anbringen von Nistkästen an geeigneten, witterungsgeschützten Stellen (Süd- bzw. Ostexposition) im Bereich des von baulichen Eingriffen ausgesparten Baumbestandes sowie an Gebäuden
- Einbau von Nischen und Spalten unter Flachdächern (eventuell Hohlräume) als Nisthilfen für Haussperling, Hausrotschwanz und Grauschnäpper sowie als Einstand für spaltbesiedelnde Fledermausarten
- Schaffung bei einer Neubebauung von Fledermausquartieren an Fassaden oder den Dachbekleidungen. Mögliche Planungen hierzu sind an den konkreten Bauobjekten vorzunehmen.

**Denkmalpflege**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist dies unverzüglich gemäß § 20 DSCHG der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Villingen-Schwenningen zu melden.

**Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften**

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

## Aufstellungsverfahren

| | | |
|---|---|---|
| **§ 13a BauGB** | **Aufstellung**<br>Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:<br>Ortsüblich bekannt gemacht am: | 18.10.2017<br>14.11.2017 |
| **§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB** | **Gelegenheit zur Äußerung**<br>Ortsüblich bekannt gemacht am:<br>Die frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom: | 14.11.2017<br>23.11.2017 bis 08.12.2017 |
| **§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB** | **Öffentliche Auslegung des Entwurfes**<br>Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:<br>Ortsüblich bekannt gemacht am:<br>Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:<br>Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: | 18.10.2017<br>14.11.2017<br>15.12.2017 bis 26.01.2018<br>14.12.2017 |
| **§ 10 BauGB, u. §4 GemO** | **Satzung**<br>Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am:<br>Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: | 25.04.2018<br>25.04.2018 |
| | Villingen-Schwenningen, den 26.04.2018<br>gez. Datev Bührer<br>Erster Bürgermeister | |
| **§ 10 BauGB, §4 GemO** | **Inkrafttreten**<br>Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:<br>Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: | 29.05.2018<br>12.06.2018 |

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.358).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2018 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

| | | |
|---|---|---|
| **Katasterunterlagen** § 1 Abs. 2 PlanzV | Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein | Stand: Januar 2017 |
| | gez. Uwe Gaiser<br>Stadtvermessungsdirektor | |
| **Planbearbeitung** | Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen | SB: Herr Geyer |
| | gez. Henning Keune<br>Leitender Stadtbaudirektor | |

# Villingen-Schwenningen

## Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

## "Mittlerer Steppach im Teilbereich Sperberstraße"

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, 26.04.2018

gez. Datiev Bührer,
Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

| | Datum | Zeichen | | Datum | Zeichen |
|---|---|---|---|---|---|
| gezeichnet : | 04.08.2017 | HH | geändert : | | |
| geändert : | 10.11.2017 | HH | | | |
| geändert : | 07.03.2018 | HH | geprüft : | | |

Villingen-Schwenningen, 26.04.2018

**Amtsleiter**
gez. Henning Keune,
Leitender Stadtbaudirektor

| | |
|---|---|
| Maßstab 1 : 500 | Stat. Nr.: V_K_I_4 / 2018 |
| V_K_I_4_2018_Rechtsplan.dwg | Blatt: 1135x742.5 |