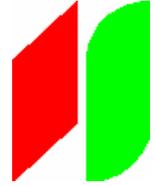


Villingen–Schwenningen



**Stadt Villingen-Schwenningen**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Änderung Bebauungsplan**

**„Brotkörble I“**

in den Teilbereichen Flst.-Nr. 1039, 1040, 1041

**Stadtbezirk Mühlhausen**

**Textteil**

vom 13.07.2010

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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)

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässig sind: Wohngebäude

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

Grundfläche

Höchstzulässige Grundfläche des Hauptgebäudes 144,0 m<sup>2</sup>.

Gebäudehöhen

Wandhöhe (WH) maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Wandhöhe (WH) 4,20 m

Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise)

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

Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt als:

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

#### **1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

#### **1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)**

Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

#### **1.6 Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2)**

Das Baufenster auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 1 und 3 an der Straße Im Brotkörble (siehe Nebenzeichnung) wird nur zulässig wenn die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Mühlbachstraße 35 und 39 (Flst.-Nr. 1039,1041) abgebrochen sind. Die Festsetzung tritt grundstücksbezogen in Kraft.

#### **1.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Überbauung auch solcher mit untergeordneten Nebenanlagen freizuhalten.

#### **1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximale Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0 %	- 5 %	0,5 m
5 %	- 15 %	1,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 15% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

In dem Wohngebiet WR 2 ist zwischen dem Baufenster und der öffentliche Verkehrsfläche das Niveau auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

#### **1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sofern ein Baum abgängig ist oder beseitigt werden muss, ist er durch einen Baum nach Baumschutzsatzung § 7 Abs. 2 zu ersetzen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO-BW**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.09.2009 (GBl. S.185)

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

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

#### Material

Bei der Material- und Farbwahl der Außenwände und der Dachdeckung sind stark reflektierende Materialien und grelle Farben, ausgenommen hiervon ist Glas, unzulässig.

#### Dachform

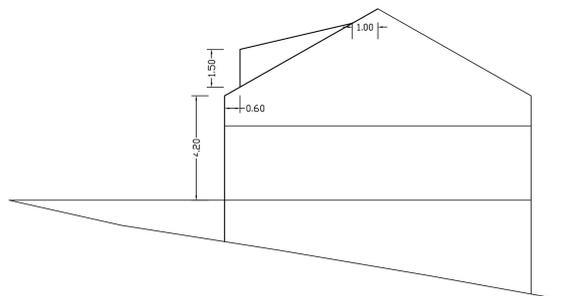
Im Bereich WR 1 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig. Im Bereich WR 2 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Neigung 30° - 35° von zulässig.

#### Dachaufbauten

Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 m<sup>2</sup> und die Summen der Dachfenster  $\frac{1}{4}$  der Dachfläche betragen.

Im Plangebiet sind Dachgauben zulässig wenn ihre Länge einzeln oder zusammengenommen nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,50 m ist. Vom First ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten. Von dem Schnittpunkt der Außenwand des Dachgeschosses mit der Dachhaut sind 0,60 m Abstand einzuhalten. Der seitliche Abstand zum Giebel muss min. 1,00 m betragen.

Auf einer Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.



Abstände Dachaufbauten

### 2.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind je Baugrundstück nur eine Außenantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

### **2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

#### Beläge

Die geplanten Fuß- und Radwege, öffentlichen Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen anzulegen.

#### Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend zu gestalten und zu modellieren.

Die Topographie der einzelnen Grundstücke ist der Topographie der angrenzenden Grundstücke anzugleichen.

#### Versickern von Niederschlagswasser

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über mindestens 30 cm starken, pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Kanalisation die Entwässerung zu gewährleisten.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

### **2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m.

### **2.5 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches (WR) sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

### **2.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt: Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m. Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

### **2.7 Anzeigenpflicht (§ 74 Abs. 1 Nr.7 LBO)**

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

### 3 Hinweise

#### 3.1 Flächenschwerpunkt

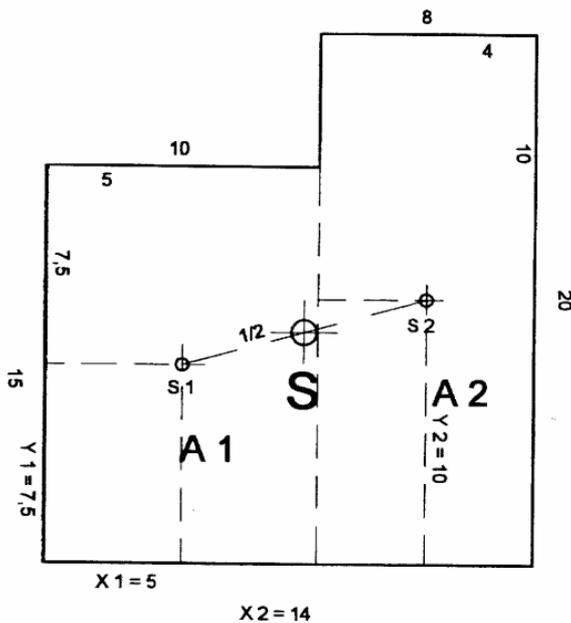
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi).

Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, Ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1} (A_i \cdot x_i)}{A} \qquad Y_s = \frac{\sum_{i=1} (A_i \cdot y_i)}{A}$$

Beispiel:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310} \qquad X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310} \qquad Y_s = 8,79$$

#### 3.2 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

#### 3.3 Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

#### 3.4 Planbild

Zur Beurteilung, wie sich bauliche Anlagen in die Umgebung (Topographie) einfügen, muss in den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

### **3.5 Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

### **3.6 Geotechnik**

Im Plangebiet stehen vermutlich mächtige bindige Deckschichten über Gipskeuper an. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Gründung, zur Baugrubensicherung u. dgl.) und insbesondere bei tieferen Einschnitten in den Untergrund wird eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.