

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, erfolgt die Bebauungsplanaufstellung nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

Der Bebauungsplan 'Lache-Graben', festgesetzt durch Satzung vom 9.12.1987 (rechtsverbindlich seit 16.06.1988 durch öffentliche Bekanntmachung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan durch folgende Festsetzungen geändert:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

1.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone/ Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen
Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) – wird in den drei verschiedenen Bauzonen auf max. 10, 12 bzw. 15 m festgesetzt.

1.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone/ Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der nördlichen Bauzone mit 1,6 festgesetzt.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1. Dachbegrünung

Die geplanten Dachflächen von Neu-/ Umbauten, die die zulässigen Höhen des rechtskräftigen bestehenden Bebauungsplanes 'Lache-Graben' (je nach Bauzone 5, 6 oder 9 m) überschreiten, sind zu mind. 50% mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden, extensiv zu begrünen (in Anlehnung an RSM 6.1 mit einem höheren Anteil an Kräutern und Sedumarten gemäß Empfehlung der Pflanzliste 4) und dauerhaft zu erhalten.

B. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 Archäologische Denkmalpflege (Email: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung der Ordnungswidrigkeit gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Natur- und Artenschutz

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baufelddräumungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Die Brutzeit geht vom 01. März bis zum 30. September. Abweichungen der vorgenannten Zeiträume für Gehölzrodung und Baufelddräumung sind bezogen auf die Witterungsverhältnisse in Villingen-Schwenningen und den Vogelschutz mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar abzustimmen.

3. Baugrund und Entwässerung (Gipskeuper, Verkarstungserscheinungen)

Als Baugrund sind Grabfeld-Formationen (Gipskeuper) im Plangebiet vorhanden und Verkarstungsobjekte mit offenen oder lehmerfüllten Spalten, Hohlräumen und Dolinen nicht auszuschließen, was zu Erschwernissen in der Erschließung und / oder Bebauung führen kann. Bei diesbezüglichen geotechnischen Fragen wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen und bei einer geplanten Entwässerung von Oberflächenwasser ein hydrologisches Versickerungsgutachten erstellen zu lassen.

4. Dacheindeckungen

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen sowie das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei zu vermeiden bzw. zu untersagen. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

5. Blendwirkungen

Von Teilen der baulichen Anlagen, wie z.B. Verkleidungen aus Glas und Metall oder Dachaufbauten wie Photovoltaik o.ä. darf keine Blendwirkung ausgehen, die den Verkehr auf der Bundesstraße 27 gefährden könnten. Bei Feststellung einer solchen Gefährdung wird der Rückbau oder eine Nachbesserung angeordnet.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Lache-Graben', rechtsverbindlich in Kraft getreten am 16.06.1988, behalten ihre Gültigkeit und gelten unverändert weiter.

6. Pflanzlisten

Pflanzlisten als Empfehlung zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia tomentosa	Silberlinde

Pflanzenliste 2 - Mittel- und Kleinkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Erle
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzenliste 3 - Heimische standortgerechte Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/ Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 4 - Rasenmischung (RSM) 6.1

Art	Mischungsanteil in Gewichts-%	
	Regelwert	Spielraum
<i>Agrostis capillaris</i>	2,0	-
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	5,0	2-8
<i>Festuca trachyphylla</i> oder <i>Festuca ovina</i>	20,0	15-25
<i>Festuca rubra commutata</i>	10,0	5-15
<i>Festuca rubra trichophylla</i>	10,0	5-15
<i>Poa compressa</i>	3,0	-
<i>Poa pratensis</i>	15,0	10-20
<i>Achillea millefolium</i>	1,5	
<i>Allium schoenoprasum</i>	2,0	
<i>Anthemis tinctoria</i>	3,0	
<i>Campanula rotundifolia</i>	2,0	
<i>Dianthus carthusianorum</i>	6,0	
<i>Dianthus deltoides</i>	6,0	
<i>Hieracium pilosella</i>	1,0	
<i>Leucanthemum vulgare</i>	2,0	
<i>Pterorhagia saxifraga</i>	2,0	
<i>Prunella grandiflora</i>	3,0	
<i>Prunella vulgaris</i>	3,0	
<i>Thymus pulegioides</i>	1,5	
<i>Thymus serpyllum</i>	2,0	

C. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich der 'Satzung über örtliche Bauvorschriften' werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachdeckung

Die Flachdächer von Neu-/ Umbauten sind mit einem Anteil von mind. 50 % entsprechend Punkt A. 2.1) extensiv zu begrünen.

1.2. Technische Aufbauten

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt A. 1.1 festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (GH) darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten um max. 2 m auf höchstens 10 % der Dachfläche überschritten werden. Aufbauten, die der Energie- oder Wärmegewinnung aus Sonnenenergie dienen, fallen nicht unter die Begrenzung des Dachflächenanteils von 10 %.

2. Erfordernis der Kenntnisaufgabe (§ 74 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreien Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnisaufgabeverfahren) anzuwenden.

3. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Abgrabungen bis max. 1,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

4. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 und 3 LBO behandelt.