

Villingen-Schwenningen



gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

**Stadt  
Villingen-Schwenningen**

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Ob den Gärten - Nord“  
(Stat. Nr. Oe / 2019)**

im Stadtbezirk Obereschach

vom 29.01.2019

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt  
durch:  
Amt für Stadtentwicklung**

# TEXTTEIL - Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
  - 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 des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

#### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt wie folgt:

- Traufhöhe maximal 6,5 m
- Firsthöhe bzw. Dachoberkante maximal 9,0 m

## 2.2. Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### Firsthöhe

Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

### Dachoberkante

Die Dachoberkante ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur obersten Begrenzung der Flachdächer (einschließlich Attika) oder der geneigten Dachflächen.

### Ermittlung des unteren Bezugspunktes

Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Hauptanlage.

Liegt der so errechnete Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche (Mittelmaß der Höhenlage der Straße, Oberkante Randstein, an den äußeren Gebäudekanten), kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhendifferenz angehoben werden.

Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

## 2.3. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

## 2.4. Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Werden im Dachraum oder in Kellergeschoßen Aufenthaltsräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten wird offene Bauweise (o) festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser.

### 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind Garagen und Carports mit einem Abstand vom mind. 5 m von der erschließenden Straße, zu welcher sich die Zufahrt orientiert, zu errichten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt.

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

##### **5.1. Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten**

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag).

#### **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **6.1. PFG 1: Anlage Regenwassermulde**

Die Regenwassermulde ist mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut anzusäen.

##### **6.2. PFG 2: Parkanlage mit Wiese und Bäumen**

Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese mit heimischer Wiesenmischung anzulegen. Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen, die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni.

Auf der Fläche sind insgesamt 5 heimischen Laubbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### **6.3. PFG 3: Dachbegrünung**

Dachflächen der Hauptanlagen sind bei Ausführung als Flachdach bis 10° Neigung auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

## **B. HINWEISE**

### **1. Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Die Erstellung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

### **2. Artenschutz**

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

### **3. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Allerdings ist im Stadtbereich Villingen-Schwenningen mit geogen erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

## **C. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

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. Dachaufbauten- und einschnitte**

Dachaufbauten sind innerhalb der unteren zwei Drittel der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Das vertikale Gaupenöffnungsmaß darf maximal 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe bis zu  $\frac{1}{2}$  der Gesamtlänge des Daches zulässig.

### **2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Farbe, Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassade sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen.

### **3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 1,0 m nicht überschreiten.

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

### **4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Einfriedung der Baugrundstücke ist zulässig, jedoch sind tote Einfriedungen zu öffentlichen Straßen hin nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 m
5% - 10%	1,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschoßes sind unzulässig.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

## 6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Die ermittelte Zahl an erforderlichen Stellplätzen ist zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

## D. Hinweise

### 1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.