



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Gassenäcker“
(Nr. P / 2018)**

im Stadtbezirk Pfaffenweiler

vom 08.11.2017

**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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - 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, soziale und sportliche 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 (TH) max. 4,2 m
- Firsthöhe (FH) max. 10,0 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.

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 0,3 festgesetzt.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise Einzelhäuser- und Doppelhäuser mit einer Baukörperlänge von max. 18 m zulässig sind.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im entsprechend ausgewiesenen Baufenster gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Vorgartenfläche darf maximal zu 50 % durch Garagen, Carports, Stellplätze sowie den hierfür erforderlichen Zufahrten überbaut werden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit folgender Einschränkung: zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Baugrenze sind nur Müllboxen 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend Planeinschrieb

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

6.1. Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahren

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

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten der Stadt ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung eines Regenwasserkanals festgesetzt.

LR 2: In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer unterirdischen Niederspannungsleitung festgesetzt.

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

8.1. PFG 1: Anlage Regenwassermulde / In Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Regenwassermulde ist mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut anzusäen.

8.2. PFG 2: Anlage Streuobstwiese / In Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Fläche sind in Abständen von 12-15 m insgesamt 20 Obstbäume (Hochstäm-

me) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften (2-schürig, ohne Düngung mit Abräumen des Mähgutes).

8.3. PFG 3: Grünlandextensivierung / In Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften (2-schürig, ohne Düngung mit Abräumen des Mähgutes).

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- PFG 1: Regenwassermulde
- PFG 2: Streuobstwiese
- PFG 3: Grünlandextensivierung

9.2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

Die durch die Erschließungsstraße hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- 88% der externen Ausgleichsmaßnahme A1: Erstpflege einer Biotopfläche

9.3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

Die durch die Baugrundstücke hervorgerufenen Eingriffe werden durch nachstehende Maßnahmen ausgeglichen. Es sind nur diejenigen Maßnahmen dargestellt, die nicht auf den Baugrundstücken selbst durchgeführt werden:

- 12% der externen Ausgleichsmaßnahme A1: Erstpflege einer Biotopfläche
- externe Ausgleichsmaßnahme A2: Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland
- PFG 2: Anlage einer Streuobstwiese
- PFG 3: Grünlandextensivierung

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet

Die Wasserschutzgebiete "Birkenwiesen" und "Kapfwald" wurden zusammengelegt und erweitert zum Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Birkenwiese und Kapfwald". Da das Schutzgebiet noch nicht rechtskräftig ist, handelt es sich um ein "fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIa des neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes.

C. HINWEISE

1. Natur- und Artenschutz

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

2. Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund Schichten der Rötton-Formation an. Diese werden lokal von holozänen Abschwemmassen unbekannter Mächtigkeit überdeckt. Die bindigen Deck- und Verwitterungsschichten stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, zur Versicherungsfähigkeit des Untergrundes) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3. Generalentwässerungsplan

Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis zum Generalentwässerungsplan Villingen 2009 dürfen auf den Verkehrs- und Parkflächen keine Wartungs- oder Reparaturarbeiten und keine Wagenwaschungen vorgenommen werden.

D. 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. Dachform / Dachneigung / Dachfarbe

In den Baugebieten sind für Hauptanlagen nur Satteldächer (auch versetzte Satteldächer) mit einer Neigung von 37° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

1.2. 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 Blink-schaltung 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 und Abgrabungen bis. max. 1,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

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.

E. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

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