



Textteil

zum Bebauungsplan und zu den
örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

"Großer Brühl, Teilbereich nördlich der Schützenstraße"

im Stadtbezirk Schwenningen

Stat. Nr.: S- E II 4 / 2016

vom 08.08.2016

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk Ost

I. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 -8 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den sonstigen nicht störenden / nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.
- 2.2 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn
 - es sich hierbei um Dachräume oder Staffelgeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und
 - die zulässige Höhe der baulichen Anlage nicht überschritten wird.
- 2.3 Innerhalb des Plangebietes werden bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauGB wasser- und luftdurchlässige Flächen nicht angerechnet.

3 Bauweise

4 Weitere Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 Meter
5% - 13%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 13% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

- 4.2 Das geplante Gelände der Baugrundstücke ist in seinem Niveau auf eine Tiefe von 3,0 m dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.
- 4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten.
- 4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten.
- 4.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; eine Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von ≤ 20 m³ umbauter Raum ist zulässig.
- 4.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die max. Höhe von Böschungsmauern 1,0 m. Eine Kombination mit Zaunanlagen oder Sichtschutzwänden ist unzulässig.
- 4.7 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.

5 Immissionsschutz

6 Grünfestsetzungen

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.2 An den gekennzeichneten Stellen sind die so gekennzeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser, die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über mindestens 30 cm starken, pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

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

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 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 Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

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).

- 1.2 Reihen- und Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.
- 1.3 Bei Garagen und überdachte Stellplätze beträgt die maximal zulässige Dachneigung 10°.

2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

- 3.1 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 Blinkerschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.

5 Kenntnigabepflicht

- 5.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

6 Natur und Landschaft

- 6.1 Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden. Die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.

III. HINWEISE

1 Bauweise

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

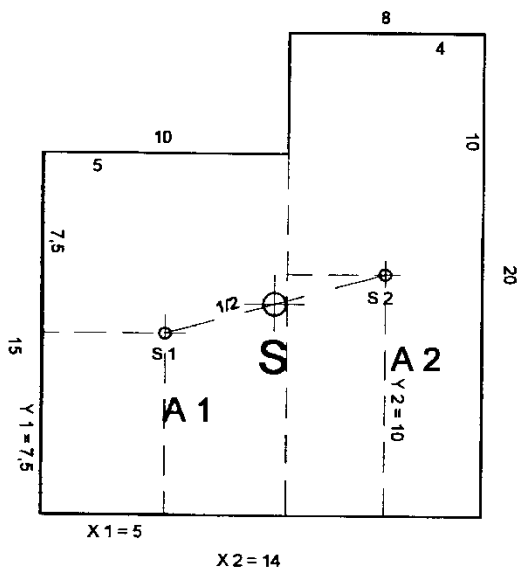
2 Flächenschwerpunkt

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:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



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

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

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$Y_2 = 10$$

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

$$\underline{X_s = 9,65}$$

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

$$\underline{Y_s = 8,79}$$

3 Baugrund

4 Bodendenkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. ¹

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

- Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten ist ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) ist hinzu zu ziehen.
- Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist entsprechend der Festlegungen des Gutachters zu separieren und zu deklarieren. Gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des in 1. genannten Gutachters ist der Aushub der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
- Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.

6 Natur und Landschaft

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.
- Bei einer Bebauung des Flurstücks Nr. 1895 (mit dichtem, älterem Gehölzbestand) sind vor einer Überplanung und Einreichung eines Bauantrags artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

7 Artenschutz

Als Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vor einer Bebauung des Flurstücks 1895 nachfolgende Maßgaben zu beachten.

- Das Ausbringen von 4 Fledermauskästen (Flachkästen) in der näheren Umgebung sicherzustellen.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

- Ein Abriss der Gebäude ist nur in den Wintermonaten (1. November bis 28. Februar) zulässig.
- Es sind jeweils drei für den Grauschnäpper geeignete Halbhöhlennistkästen sowie drei für Sperlinge geeignete Nistkästen in der näheren Umgebung aufzuhängen.

8 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I – III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen I – III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

9 Altlasten

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans ist im Altlasten- Bodenschutzkataster des Schwarzwald-Baar-Kreises erfasst.. Der nördliche Bereich des Bebauungsplans ist Teil des ehemaligen Altstandortes Kienzle Werk Haller (WII). Der Altstandort ist im Altlastenkataster mit dem Status "Sanierung" eingeordnet. Dabei handelt es sich um eine laufende Grundwassersicherungsmaßnahme. Die Bodensanierung ist erfolgt.

Die ehemaligen Hauptschadensbereiche liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Trotzdem können Restbelastungen im Boden vorhanden sein, sogenannte Entsorgungsrelevanz ist gegeben.

Auf den südlich gelegenen, gekennzeichneten Bereichen befindet sich der Altstandort "Schreinerei Schlenker" (Flurstücke 490, 490/2, 495, 495/1, 1884/3, 1884/8, 1884/54), an dem bei einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2001 erhöhte Bodenluftkonzentrationen für aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) gemessen wurden, sowie der Altstandort "Fahrzeugreparaturwerkstätte Bick" (Flurstück 1884/8), auf dessen Gelände bei einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2001 erhöhte PAK-Werte im Boden gemessen wurden.

Die Flurstücke 483, 484, 485, 487, 490/1,496, 499, 500, 501, 502, 1830 und 1895 sind laut Altlastenkataster innerhalb des Plangebiets frei von Altlasten.

10 Planbild

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.