

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN
SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan

„STEINKIRCH II“

im Stadtbezirk Schweningen

vom 22.09.1997

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 8. August 1995 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 15.10.1997 den Bebauungsplan „Steinkirch II“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993, zugrunde. Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28. April 1993 zuletzt geändert am 01. November 1996.

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA1 und WA 3 (§ 4 BauNVO)

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 (2) 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 4 (3) 1 BauNVO sind kleine Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.

Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 (3) 2-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA2 (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 (3) 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig, die übrigen Ausnahmen (Ziff. 1-3 und 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

2.1 Die Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

3.0 Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB]

3.1 Für einen Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise darf an die Grundstücksgrenzen zwischen den Punkten 1 und 2 sowie 3 und 4 gebaut werden.

3.2 Für die Baugebiete WA1 und WA4 wird bei offener Bauweise die Baukörperlänge auf 16,0 m begrenzt.

4.0 Weitere Festsetzungen

4.1 Der Abstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen.

4.2 Carports (überdachte Stellplätze) müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.

4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

5.0 Immissionschutz

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.

5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) müssen ab dem ersten Obergeschoß zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.

6.0 Grünfestsetzungen

6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Planstraße E sind diese innerhalb der Vorgartenzone, zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, bei einem Mindestabstand zueinander von 10 m zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

6.2 Die mit **A** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als naturnah gestalteter, extensiv gepflegter Wiesenpark anzulegen.

- 6.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **B** ist eine Feuchtwiese anzulegen.
- 6.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **E** ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Mindestbaumdichte beträgt 1 Baum/Ar. Abgänge sind zu ersetzen.
- 6.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den gekennzeichneten Stellen standorttypische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.7 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **D** ist das bestehende Feldgehölz zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen.

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Auf dem Planweg B wird ein Fahrrecht zugunsten Flurstück Nr. 1353/3 festgesetzt.
- 7.2 Auf dem Planweg D wird ein Fahrrecht zugunsten Flurstück Nr. 1766/1 festgesetzt.
- 7.3 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1728/1 und 1728/7 wird ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht und zugunsten Flurstück Nr. 1729 und 1728/8 festgesetzt.
- 7.4 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 1728/5 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 1728/4 festgesetzt.
- 7.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1-3) sind die anfallenden Dachwasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten zu versickern.
- Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.
- Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.
- 7.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft **B** sind
- Bestehende Drainagen aufzuheben,
 - Bodenprofilierungen durchzuführen und
 - die Wiesen mind. einmal pro Jahr zu mähen, Mahdgut ist zu entfernen.
- 7.7 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft **D** ist der Sukzession zu überlassen.
- 7.8 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft **E** sind die Wiesen mind. einmal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- 7.9 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C ist der Wald zu durchforsten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1.0 Gestaltung der baulichen Anlagen [§ 74 (1) 1 LBO]

- 1.1 Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und der Außenkante des Dachfirstes bzw. des obersten Pultdachpunktes.

Die maximal zulässige Traufhöhe bemisst sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse:	I	II
FH = maximal zulässige Firsthöhe (WA1 + 2):	9,0 m	11,5 m
TH = maximal zulässige Traufhöhe (WA2):	4,0 m	-

Beträgt die Höhendifferenz zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt mehr als 0,5 m, so ist eine Erhöhung der zulässigen First- und Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz zulässig. (Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Teilweise einhäufige, teilweise abgesetzte oder in Teilen abgeschleppte Satteldächer und verglaste Dachflächen sind als Ausnahme zulässig, wenn damit besondere Ziele der Energieeinsparung oder der städtebaulichen Gesamtgestaltung begründet werden.
- 1.3 Als Dachdeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig. Grellfarbige Materialien sind ausgeschlossen.
- 1.4 Senkrecht zur Hauptfirstrichtung angeordnete Firste (Wiederkehr), Dachgaupen und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die jeweilige Dachfläche zusammengerechnet nicht über 50 v.H. unterbrochen wird und die Hauptfirstrichtung erhalten bleibt.
- 1.5 Flachdächer dürfen nur bei untergeordneten Anbauten ausgeführt werden, wenn diese nicht in geneigte Dachflächen eingreifen.

2.0 Werbeanlagen [§ 74 (1) 2 LBO]

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses an baulichen Anlagen angebracht werden. Ihre Fläche darf jeweils 1,0 qm nicht überschreiten, die Ausführung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

C. HINWEISE

1.0 Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

- 1.1 bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.
- 1.2 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:

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

Die Ermittlung kann auch zeichnerisch erfolgen.

- 1.3 Die Ermittlung des Flächenschwerpunktes, die geplanten First- und Traufhöhen bezogen auf die dazugehörige mittlere Höhe der erschließenden Verkehrsfläche mit Geländeschnitt sind Bestandteile des Bauantrags- oder Kenntnissgabeverfahrens.

2.0 Garagen

- 2.1 Es ist anzustreben, die Garagen in den jeweiligen Hauptbaukörper einzubeziehen und mit diesem einheitlich zu gestalten.
- 2.2 Der Abstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie soll 8,0 m nicht überschreiten.

3.0 Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen.

4.0 Bodenschutz

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

- 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.

5.0 Baugrund

- 5.1 Der Planungsbereich befindet sich im westlichen Teil auf Gipskeuper, im östlichen Teil auf Lettenkeuper und oberem Muschelkalk und liegt innerhalb der weiteren Schutzzone der Keckquellen (WV: VS, LfU-Nr. 172).
- 5.2 Treten bei Bauaushub der Baugrube Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung des Gründungshorizonts auf, die durch Verkarstungs- bzw. Auslaugungsvorgänge im Muschelkalk bzw. in den Keuperschichten entstanden sein können, wird ingenieurgeologische Baugrubenabnahme / Gründungsberatung empfohlen.
- 5.3 Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Untergrund ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Gebäudefundamenten zu achten.

6.0 Wasserschutz

Das gesamte Baugebiet liegt in Wasserschutzzone III. Die Verordnung hierzu ist in allen Teilen einzuhalten.

Zuständig ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis.

7.0 Beschränkter Bauschutzbereich

Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches nach § 17 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Schwenningen und der damit u.U. verbundenen Vorlage und Zustimmungspflicht zu Baugenehmigungen durch das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 27 - Verkehr - als ziviler Luftfahrtbehörde.

Die Grenze des beschränkten Bauschutzbereiches ist im Planbild enthalten.

Villingen-Schwenningen, den 22.12.1997

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Theo Kühn
Erster Bürgermeister