



Stadt Villingen-Schwenningen
Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Alte Poststraße“ BBP der Innenentwicklung nach 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Inhalt

| | |
|--|---|
| Textliche Festsetzungen | 1 |
| 1. Art der baulichen Nutzung | 1 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | 1 |
| 3. Bauweise | 2 |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen | 2 |
| 5. Weitere Festsetzungen | 2 |
| 6. Grünfestsetzungen | 3 |
| Hinweise | 4 |
| Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 7 |
| 2. Einfriedungen | 7 |
| 3. Kenntnissgabepflicht | 7 |



Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
- 1.3 Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (gemäß Sortimentliste der Stadt Villingen-Schwenningen – s. Anlage A) zulässig.
- 1.5 Ausnahmsweise sind in Betrieben mit nichtzentrenrelevantem Hauptsortiment zentrenrelevante (gemäß Sortimentliste der Stadt Villingen Schwenningen – s. Anlage A) Randsortimente in einer Größenordnung von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.
- 1.6 Der südliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
- 1.8 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Alte Poststraße“ über die überbaubare Grundstücksfläche und Höhe der baulichen Anlagen geregelt.
 - 2.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO

Als zulässige überbaubare Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte, durch Baugrenzen und Baulinien umschlossene, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
 - 2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen
§ 16 Abs. 3 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird im Mischgebiet mit 13m über Erdgeschossfußbodenfertighöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 12,70m über Erdgeschossfußbodenfertighöhe festgesetzt.

Abweichend von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, dürfen Gebäudehöhen maximal um 1,50m überschritten werden, wenn es sich um haustechnischen Aufbauten wie Lüftung oder photovoltaische und solarthermische Nutzungen handelt und diese mindestens um 1,50 m von allen Traufkanten des Gebäudes zurückversetzt sind.



2.1.3 Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFH) wird im Mischgebiet mit 688m über NN festgesetzt. Abweichungen von $\pm 50\text{cm}$ sind zulässig. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

Die Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFH) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 687m über NN festgesetzt. Abweichungen von $\pm 50\text{cm}$ sind zulässig. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

2.1.4 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 3 BauNVO

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Erdgeschossfußbodenfertighöhe und der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet.

3. Bauweise

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Poststraße“ werden gemäß Planzeichnung Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

5. Weitere Festsetzungen

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m zu errichten.

5.2 Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind Tiefgaragen nur im festgesetzten Bereich zulässig.

5.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen regelmäßig zulässig.

5.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen Nebenanlagen einen Abstand von 1,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt die maximale Höhe von Böschungsmauern 1,0 m.

5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximale 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.

5.7 Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder dem der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.



6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, und oberirdischen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine Neupflanzung sollte mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und Gestaltung des Planungsgebietes erfolgen.



Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (FAX: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

2. Bodenschutz

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.

- 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 gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

3. Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

Das Baufeld ist im Winter außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von Gehölzen frei zu machen.

4. Gewässerschutz

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.

5. Tiefgarage Flst. Nr. 713

Die Tiefgarage liegt teilweise auf einer ehemaligen CKW- Sanierungsbaugrube. An den Sanierungsbaugrubenrändern waren nach Abschluss der Bodensanierung zwischen 3,5m GoK und 7,5m GoK nach CKW- Schadstoffgehalte in der Bodenmatrix vorhanden. Aus diesem Grunde wird das Gesundheitsamt in der Beteiligung Träger öffentlicher Belange angehört werden und gegebenenfalls weitere Maßnahmen im Verfahren geregelt werden.

6. Ausbildung „Weißer Wanne“

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Untergeschosse, die in den Grundwasserleiter eingebunden werden, mit einer wasserdichten weißen Wanne zu errichten.

7. Erreichbarkeit der Gebäude

Bei Gebäuden der Klassen 4 und 5 (Höhe Fußbodenoberkante im höchstgelegenen Stockwerk mehr als 7 Meter über Geländeoberfläche) sind generell Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen gemäß der VwV Feuerwehrlflächen herzustellen.

Bei Gebäuden der Klassen 1, 2 und 3 (Höhe Fußbodenoberkante im höchstgelegenen Stockwerk bis 7 Meter über Geländeoberfläche) sind, bis zu einer Entfernung von 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, geradlinige Fußwege von mindestens 1,25 m Breite erforderlich. Ist die Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche größer als 50 m, ist eine Feuerwehzufahrt gemäß der VwV Feuerwehrlflächen herzustellen.

8. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h erforderlich.

Auf die Löschwasserleitung sind Unterflurhydranten zu setzen. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht mehr als 140 m betragen. Jeder vierte Hydrant ist als Überflurhydrant auszuführen.

Die Standorte der Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.



9. Ausführung öffentlicher Straßen:

Fahrbahnverswenkungen (z.B. zur Verkehrsberuhigung) müssen so angelegt sein, dass der erforderliche Kurvenradius (nach DIN 14090) erhalten bleibt.

Fahrbahnaufpflasterungen dürfen 10 % Steigung nicht überschreiten.

10. Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

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

11. Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Vermutlich vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

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) 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.



Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010, zuletzt geändertes Gesetz vom 11. November 2014 (GBl S. 501).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)

1.1 Einzelhaus,- 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 einander anzugleichen.

1.2 Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und in Wandflächen zulässig.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)

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

Stützmauern

Senkrechte Stützmauer sind bei Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber zur öffentlichen Verkehrsfläche bis maximal 1,00 m zulässig. Zwischen Nachbargrundstücken gilt das Nachbarschaftsrecht.

Müllbehälterstandorte

Standorte für Müllbehälter sind mit baulichen Anlagen (z.B. Wohngebäude, Garagen, Mauern) zu verbinden. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

3. Kenntnissgabepflicht

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



Stadt Villingen-Schwenningen - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Poststraße" Textfestsetzungen (Entwurf) Stand 23.09.2015

A ANLAGEN

1 Sortimentliste der Stadt Villingen-Schwenningen („Villingen-Schwenninger Liste“)

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien*, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf | <ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Campingartikel • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Fahrräder und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gardinen und Zubehör • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel |
| <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör | <p>* Matratzen in Verbindung mit Betten in einem Möbelhaus sind als Möbel einzustufen, während sie in einem reinen Matratzengeschäft als Bettwaren einzustufen sind.</p> |

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen (Büro Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella, Lörrach)



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Fachbereich Bauleitplanung
Dipl. Ing. Hans-Joachim Thiemann
M.Sc. Nadin Rückmann

Fachbereich Landschaftsplanung-Naturschutz-Grünplanung
Dipl.-Ing. (FH) Ursula Krohn (BDLA)