



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tal-, Landhausstraße“

Stadtbezirk Schwenningen

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 27.05.2015
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise vom 27.05.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.12.2014
- Begründung vom 27.05.2015 mit Anlagen:
 - Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br. vom 01.07.2014
 - Gutachterliche Stellungnahme Nr. 5669/1203 vom 24.10.2014; sowie ergänzende schalltechnische Beratung vom 08.12.2014 (Büro ISW, Reute)

Endfassung

Stand: 27.05.2015

Vorhabenträger:

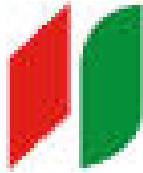
**Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen**
Oberdorfstraße 6
78056 Villingen-Schwenningen
Tel. 07720/85030

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1355



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tal-, Landhausstraße“

Stadtbezirk Schwenningen

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Endfassung

Stand: 27.05.2015

Vorhabenträger:

**Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen**
Oberdorfstraße 6
78056 Villingen-Schwenningen
Tel. 07720/85030

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1355

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
2	Art der baulichen Nutzung	3
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
3	Maß der baulichen Nutzung	3
	Grundflächenzahl (GRZ)	3
	Zahl der Vollgeschosse.....	4
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	4
	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	4
	Bauweise.....	4
5	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	4
6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	4
	Öffentliche Verkehrsflächen	4
	Private Verkehrsflächen	4
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind.....	4
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	Pflanzgebote	5
	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.....	5
8	Flächen für die Abfallbeseitigung	5
9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	5
10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	6
	Schallschutzmaßnahme Privatparkplätze.....	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
	1.1 Höhe der baulichen Anlagen	6
	1.2 Dachformen und Dachneigung	6
	1.3 Dacheindeckung.....	7
	1.4 Dachaufbauten.....	7
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
	Abfallbehälter / Sammelbehälter.....	7
3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	7
C	HINWEISE	8
1	Flächenschwerpunkt	8
2	Bodendenkmalschutz	9
3	Wasserschutzgebiet	9
4	Schutz des Grundwassers	9
5	Bodenschutz	9
6	Artenschutz	10
7	Baugrunderkundung / Altlasten	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 (2) Nr. 2 der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, einschließlich der privaten Verkehrsflächen.

Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung „III (drei) – geschossig, als Höchstwert festgesetzt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze sowie Nebengebäude nur innerhalb der jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig.

Sonstige Anlagen, die der Unterbringung des Bedarfs baurechtlich notwendiger Fahrradstellplätze dienen sind allgemein zulässig.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Private Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot Bäume: An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten im Bereich der Parkplatzflächen sind heimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität: Hochstamm, 3xv m. B., 12-14 cm). Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

Empfehlungsliste für Baumpflanzungen:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere, Eberesche)

Salix caprea (Sal-Weide)

Fruchtsorten:

Malus domestica (Äpfel)

Pyrus communis (Birnen)

Prunus avium (Süßkirschen)

Prunus cerasus (Sauerkirschen)

Prunus domestica (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden)

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Stellplatzflächen unzulässig.

8 Flächen für die Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

LR 1: Leitungsrecht zu Gunsten Flst. Nr. 730 (Entwässerungsleitung).

10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahme Privatparkplätze

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind die nordöstlich geplanten Stellplatzflächen nach Vorgabe des schalltechnischen Gutachtens zu überdachen und auf der Nordseite mit einer geschlossenen Rückwand auszuführen.

Gutachterliche Stellungnahme Nr. 5669/1203 vom 24.10.2014; sowie ergänzende schalltechnische Beratung vom 08.12.2014 (Büro ISW, Reute)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe bemisst sich zwischen der Bordsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche (Privaterschließung „Fahr- und Spielstraße“) in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

TH = maximal zulässige Traufhöhe = **9,00 m**

Beträgt die Höhendifferenz zwischen der Bordsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und der Geländehöhe des Flächenschwerpunktes mehr als 0,50 m, so ist eine Erhöhung der zulässigen First- und Traufhöhen bis zum Maß der Höhendifferenz zulässig.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt siehe Hinweise)

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

1.2 Dachformen und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. sind in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15-20° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien in roter, brauner, oder anthraziter bis schwarzer Tönung zulässig. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten, -gaupen oder -einschnitte sind nicht zulässig.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter / Sammelbehälter

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr.2 LBO)

Zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken geeignete Entwässerungsanlagen (wie z.B. Rigolen) zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Ableitung in den Vorfluter (Neckar) herzustellen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

C HINWEISE

1 Flächenschwerpunkt

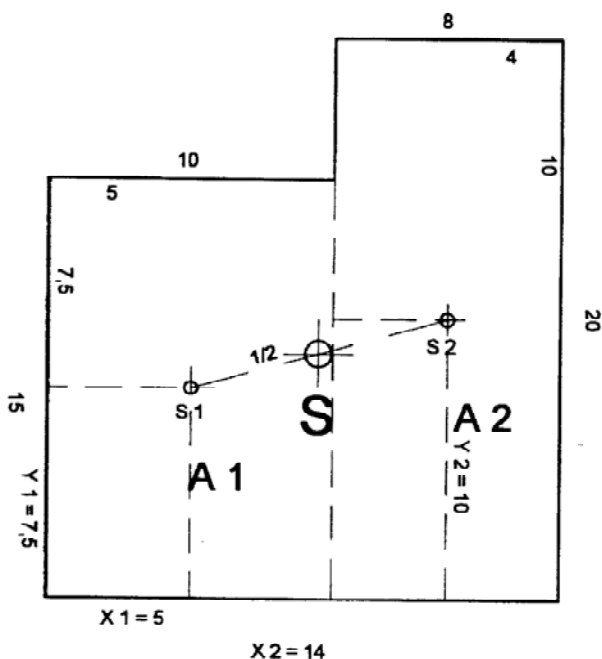
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist:

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:

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

Die Ermittlung kann auch zeichnerisch erfolgen. Beispiel:



$$\begin{aligned}
 A_1 &= 10 \cdot 7,5 = 75 \\
 A_2 &= 8 \cdot 10 = 80 \\
 A &= A_1 + A_2 = 155 \\
 X_1 &= 5 & X_2 &= 10 + 4 = 14 \\
 Y_1 &= 7,5 & Y_2 &= 10 \\
 X_s &= \frac{(75 \cdot 5) + (80 \cdot 14)}{155} & X_s &= 9,65 \\
 Y_s &= \frac{(75 \cdot 7,5) + (80 \cdot 10)}{155} & Y_s &= 8,79
 \end{aligned}$$

Die Ermittlung des Flächenschwerpunktes und die geplanten Firsthöhen bezogen auf die dazugehörige Bordsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche mit Geländeschnitt sind Bestandteile des Bauantrags- oder Kenntnissgabeverfahrens.

2 Bodendenkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das RR FR, Ref, 25 — Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

4 Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

5 Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

6 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind unvermeidbare Gehölzrodungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (31.Okt. -28.Feb.) durchzuführen.

7 Baugrunderkundung / Altlasten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Zur abfallrechtlichen Einstufung der im Zuge von Erdarbeiten anfallenden Aushubmassen sowie der auf dem Grundstück abgelagerten Haufwerke aus Erdaushub und Recyclingmaterial wurden Proben einer Deklarationsanalytik zugeführt.

Abgesehen von einer geogen bedingten erhöhten Sulfatkonzentration (Gipskeuper) erweisen sich sämtliche Analyseergebnisse der untersuchten Bodenproben als gänzlich unauffällig. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Sinne der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung vor.

Für detaillierte Untersuchungsergebnisse und Aussagen zum weiteren Umgang im Zuge anstehender Baumaßnahmen wird auf den Bericht der Baugrunderkundung verwiesen (*Bericht Nr.: U-1104-2014, GEOTEAM Rottweil*).

Aufgestellt:

Tuttlingen, 27.05.2015

kommunalPLAN GmbH