

GROSSE KREISSTADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Bebauungsplan

„AN DER ZINDELSTEINER STRASSE II“

im Stadtbezirk Tannheim

vom 22.03.2001

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 – 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 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 um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,

- die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt
- und
- die festgesetzte Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

3.0 BAUWEISE

3.1 Als abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt:

Bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

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

0% - 5%	0,5 Meter
5% - 10%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

- 4.2 Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5 m und höchstens 8 m zu errichten.
- 4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum sind zulässig (siehe auch 7.3).
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- 4.6 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.0 GRÜNFESTSETZUNGEN

- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (siehe: Anhang 2.0 Pflanzliste)
- 5.2 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO.
- 5.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 5.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „C“ ist ein zweireihiges, freiwachsendes Feldgehölz aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe: Anhang 2.0 Pflanzliste).
- 5.5 Die mit „B“ gekennzeichnete private Grünfläche der Zweckbestimmung „Gartenland“ ist als Streuobstwiese mit einer Mindestbaumdichte von 20 Bäumen/ha anzulegen (siehe: Anhang 2.0 Pflanzliste).
- 5.6 Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Uferbereich durch Gehölzgruppen zweireihig, mit einem Mindestabstand der Pflanzungen zueinander von 1,5 m, auf 1/3 der Uferlinie einzugrünen. Der Anteil der Laubbäume an den Gehölzpflanzungen beträgt mindestens 10 %. Die nicht in die Uferbepflanzung einbezogenen Flächen sind als Wiese anzulegen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen (siehe: Anhang 2.0 Pflanzliste).

6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten zu versickern.
- 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.
- 6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft „B“ sind die Wiesen maximal zweimal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 15. Juni zu mähen oder alternativ durch 1 Rindergroßvieheinheit (RGV) pro ha beweiden zu lassen.
- 6.3 Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- sind die Wiesen mindestens einmal pro Jahr zu mähen,
 - ist der Bachlauf naturnah wiederherzustellen,

- beträgt der Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre.
- 6.4 Den innerhalb des Geltungsbereichs möglichen in Natur und Landschaft Eingriffen gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 09. Juli 1999 (siehe Anlage 1.) werden die Sammelausgleichsmaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft „A“, die Pflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „A“, „B“, „C“, sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Ziffer 6.1 – 6.8 zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

1.0 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 und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Wandhöhe wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	1
Max. zulässige Wandhöhe in m	4,2

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Hauptgebäuden nur gleichwinkelige Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit mindestens 35° und höchstens 45° Dachneigung zulässig.
- 1.3 Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m, gemessen zwischen Traufe und aufgehendem Mauerwerk.
- 1.4 Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches, sowie bis zu einer Tiefe von 1,8 m, gemessen am fertigen Bauteil, zulässig.
- 1.5 Dachaufbauten sind als Spitz-, Giebel oder Schleppgaupen innerhalb der unteren zwei Dritteln der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.
- 1.6 Der seitliche Randabstand zwischen Gaube und Ortgang, bzw. Brandwand muß mindestens 1,5 m betragen.
- 1.7 Die Farbe der Dachdeckung ist aus dem Spektrum Schwarz, Grau, Braun und Rot zu wählen.
- 1.8 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.

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

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Baugrundstücke straßenseitig mit Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zu versehen. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke bis zu dieser Höhe ist zulässig.
- 2.2 An den Grenzen zwischen privaten Freisitzen sind berankte Sichtschutzmauern aus verputztem oder geschlemmten Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und Rankgerüste jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

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

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Werbeanlagen 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.
- 3.2 Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.
- 3.3 Werbeanlagen müssen von Tor- Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,2 m einhalten.
- 3.4 Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- 3.5 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blink-schaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

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

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist pro Hauptgebäude nur eine Außenantenne als Dachantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m für Stabantennen maximal 4,0 m.

5. STELLPLATZNACHWEIS

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt der Stellplatznachweis / Wohneinheit

2 : 1

C. 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,

- a) bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.
- b) 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:

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

3. Bodendenkmalschutz

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

4. Bodenschutz, Baugrund, Hydrologie

- 4.1 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.
- 4.2 Als Baugrund werden gemischtkörnige Verwitterungsbildungen über Sandsteinen und Tonsteinen des Oberen Buntsandsteins erwartet. Örtlich muss mit stark setzungemp-

findlichen Böden gerechnet werden. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

- 4.3** Für eine Versickerung von Niederschlägen über Sickermulden wird die Einholung eines bodenkundlichen Gutachtens empfohlen. Auf der vorgesehenen Fläche kann möglicherweise Sickerwasser als lateraler Zwischenabfluss dem Unterlieger zufließen.

5. Gewässerschutz

- 5.1** Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Erdwärmesonden als problematisch anzusehen.

6. Natur und Landschaft

- 6.1** Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

D. ANLAGEN

Anlage 1: Eingriffs- ↔ Ausgleichsbilanzierung (09. Juli 1999)

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB), §§ 10, 11 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) und §§ 8, (a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) nach Vorlage der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Ziffern und Bezeichnungen entsprechend Formblättern).

1.1 Bestand – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächengröße in ha	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
1.1	Grünland, incl. Rückhaltefläche	2,83	40	108,4
1.4	Brachfläche mit einzelnen Obstgehölzen	0,19	60	11,4
2.1	Acker (konventionell)	0,45	30	13,2
4.1	Gewässer mit Randstreifen	0,14	40	5,6
7.1	Verkehrsflächen (versiegelt)	0,35	0	0
7.4	Straßenbegleitgrün	0,06	30	1,8
8.5.1	2 Laubbäume		0,6	1,2
8.5.2	18 Obstbäume		0,6	10,8
8.7	Vorhandene Bebauung	0,22	32	7,0
	Gesamt	4,24		164,5

1.2 Planung – Biotischer Teil

Kenn-ziffer	Flächen-Kategorie	Flächen-größe in ha	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
1.1	Wiese und Rückhalte-becken	0,21	40	8,4
4.3	Gewässer mit Rand-streifen und Bepflan-zung	0,28	60	16,8
5.1	Wiese / Streuobstwiese	0,81	50	40,5
5.3	Gehölzpflanzung	0,06	50	3,0
7.1	Verkehrsflächen	0,64	0	0
7.4	Verkehrsrün	0,12	30	3,6
7.6 / 7.7	57 Einzelbäume als Straßenbegleitgrün		0,3	17,1
8.5.2	16 Obstbäume		0,6	9,6
8.8	Wohnbaufläche (GRZ 0,25)	2,12	30	63,6
	Gesamt	4,24		162,6

1.3 Planung – Abiotischer Teil - Bonuspunkte

Kenn-ziffer	Flächen-Kategorie	Flächen-größe in ha	Wertpunkte
1.1	Trennsystem (Wohnbaufläche)	2,12	2,65
1.3	Versickerung (Wohnbaufläche)	2,12	2,65
	Gesamt		5,3

Wertpunkte (gesamt) Planung	167,9
------------------------------------	--------------

Bei Einbeziehung der Bonuspunkte ergibt sich rechnerisch bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ein geringes Guthaben von 3,4 Wertpunkten. Bei diesem Bewertungsverfahren wird die Entwicklungszeit der Gehölze nicht eingerechnet, somit ist der geringe Überschuss gerechtfertigt.

Anlage 2.: Pflanzliste

A) Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer platanoides	-	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
- Carpinus betulus	-	Hainbuche
- Fraxinus excelsior	-	Esche
- Quercus petraea	-	Traubeneiche
- Quercus robur	-	Stieleiche
- Tilia cordata	-	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
- Juglans regia	-	Walnuß
- Ulmus scabra	-	Bergulme
- Abies alba *	-	Weißtanne
- Pinus sylvestris *	-	Waldkiefer
	-	Obstgehölze als Hochstämme

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen

- Acer campestre	-	Feldahorn
- Corylus colurna	-	Baumhasel
- Prunus padus	-	Traubenkirsche
- Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
- Larix decidua *	-	Lärche

C) Obst - Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

- Malus domestica	-	Apfel in Sorten
- Prunus avium	-	Vogelkirsche
- Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
- Pyrus communis	-	Holzbirne
- Pyrus domestica	-	Birnen in Sorten
- jeweils feuerbrandtolerante Sorten		

D) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

- Acer campestre	-	Feldahorn
- Corylus avellana	-	Haselnuß
- Cornus sanguinea	-	Hartriegel
- Cornus mas	-	Kornelkirsche
- Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	-	Liguster
- Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
- Rosa canina	-	Hundsrose
- Sambucus nigra	-	Holunder
- Taxus baccata	-	Eibe

- Ilex aquifolium - Stechpalme
E) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

- Acer campestre - Feldahorn
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa glauca - Hechtrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Salix caprea - Salweide
- Salix purpurea - Purpurweide
- Sambucus nigra - Holunder
- Taxus baccata - Eibe

F) Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter C, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.),
Blütenstauden

G) Berankung von Fassaden und überdachten Stellplätzen

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

H) Hecken/geschnittene Hecken

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Cornus mas - Kornelkirsche
und andere Heckenpflanzen

I) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

- Geranium arvense - Storchschnabel
- Hedera helix - Efeu
- Lamium galeobdolon - Goldnessel
- Pulmonaria angustifolia - Lungenkraut
- Symphytum grandiflorum - Wallwurz
- Vinca minor - Immergrün

* = nur in Privatgärten als Einzelexemplare zulässig

Villingen-Schwenningen, den 28. Juni 2001

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller

Erster Bürgermeister