



Textteil

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
für das Gebiet**

"Rietheimer Straße / Oberer Dammweg"

im Stadtbezirk Villingen

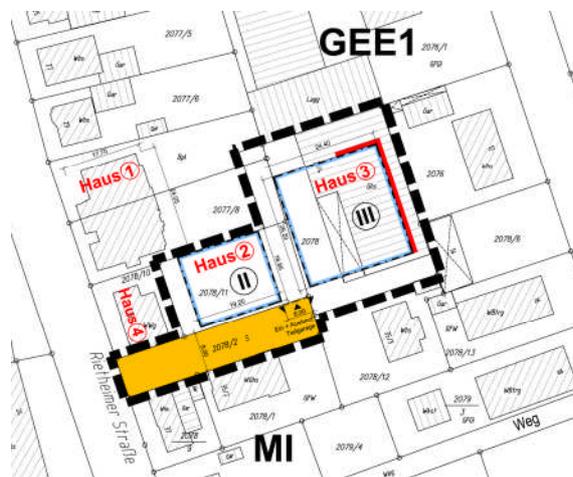
vom 29.10.2010

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B. Hinweise

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rietheimer Straße / Oberer Dammweg“

Stadtbezirk Villingen



A – Planungsrechtliche Festsetzungen
B – Hinweise

Überarbeitung

Stand: 30.07.2010

Vorhabenträger:

TOP-BAU

top bauträger gmbh
St. Nepomuk-Str. 4
78048 Villingen-Schwenningen

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 0918

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. 06. 2007

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich die im Bestandteil „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (Anlage 2) zum Bebauungsplan dargestellten Wohngebäude.

1.1 Bauliche Nutzung

Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die in der beiliegenden Vorhabenplanung (Anlage 2) dargestellt sind.

1.2 Zahl der Vollgeschosse

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen und der Vorhabenplanung (Anlage 2)

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

1.3 Höhenfestsetzungen der Häuser 2 und 3

entsprechend der Vorhabenplanung (Anlage 2)

Die zulässigen Gebäudehöhen der Häuser 2 und 3 im Vorhabenteil sind dem Planverfahren beiliegenden Projektplänen zu entnehmen.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

2.1 Baugrenzen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

2.2 Bauweise

offene Bauweise gemäß Vorhabenplanung (Anlage 2)

3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

3.1 Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

3.2 Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich über den im Plan gekennzeichneten Bereich.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind an den im Plan rot gekennzeichneten Fassaden des Hauses 3 bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Die genauen Anforderungen sind dem Gutachten 815/1 des Büros Heine + Jud, Stuttgart, das Bestandteil des Bebauungsplans ist, zu entnehmen.

Festgesetzt wird das Prinzip des passiven Lärmschutzes.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

1. Für schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 vorzusehen.
2. Schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit Lüftungseinrichtungen zu versehen.
3. Zum Schutz der Außenfreiräume (Balkone und Terrassen) sind geeignete lärmschützende Elemente anzubringen. Im EG bis 2. OG über die gesamte Stockwerkshöhe, im 3. OG (Dachterrasse) mit einer Gesamthöhe von 2,00 m (Verglasung o.ä.).

Bei Nachweis zum Zeitpunkt der Antragstellung, dass die Lärmschutzwerte eingehalten werden, können auf die Lärmschutzmaßnahmen ausnahmsweise verzichtet werden.

5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB) – entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B HINWEISE

1. Geologie, Hydrologie

- 1.1** Im Zuge von Bauarbeiten wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 1.2** Mit geringen Grundwasserflurabständen in der Brigachau muss gerechnet werden.

2. Altlasten

Das Flurstück 2078 wurde als Motorrad- und KFZ-Werkstatt genutzt.

Bei auffälligen Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen sollte ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlast) hinzugezogen werden.

3. Grundwasser

Eine Wasserhaltung während der Baumaßnahme ist aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Nähe zur Brigach für den Keller bzw. Tiefgaragenbereich vermutlich notwendig. Dies ist in der Bauausführung zu berücksichtigen.

Aufgrund von im Umkreis um die Baumaßnahme vorhandener Altlastenverdachtsflächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Wasser der Bauwasserhaltung belastet ist. Für diesen Fall müsste das bei der Wasserhaltung anfallende Wasser vor der Einleitung in den Kanal/Vorfluter über eine Grundwasserreinigungsanlage abgereinigt werden.

Empfehlung

Es wird empfohlen, die Gebäude im Bereich des Bebauungsplans mit einer weißen Wanne auszustatten, um späteren Schäden (Feuchtigkeit, Schimmel) in den Gebäuden von vornherein entgegen zu wirken.

4. Grundstücksentwässerung

Aufgrund der „angespannten Gesamtentwässerungssituation“ sollte versucht werden, anfallendes Regenwasser aus der geplanten Bebauung nicht in den vorhandenen MW-Kanal einzuleiten. Entsprechende Entwässerungskonzepte zur Rückhaltung bzw. zur Regenwasserbewirtschaftung sind zu erarbeiten.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist getrennt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die Einleitungsstellen werden durch uns noch festgelegt, sobald konkrete Antragspläne vorliegen.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit unmittelbar am Entstehungsort zu versickern.

Es sind alle Möglichkeiten zu nutzen, um nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser von der Kanalisation fernzuhalten oder den Niederschlagsabfluss zu reduzieren. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur dezentralen Regenrückhaltung und Versickerung sowie die verzögerte (offene) Ableitung von gering verschmutztem Niederschlagswasser.