

Villingen-Schwenningen



**Stadt Villingen-Schwenningen**

**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan**

**„Rote Gasse“**

**Stadtbezirk Villingen**

**Textteil**

vom 16.11.2010

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585)  
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO-BW**) in der Fassung vom 24.09.2000 (GBl. S. 582, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2010 (GBl. S. 185)

### 1- Textliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässig sind:  
Wohngebäude

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO):

Läden und nicht störende Handelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ)

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.

##### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau des Geschosses (Dachgeschosses) ist zulässig, sofern es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 LBO handelt.

	WA 1	WA 2	WA 3
Vollgeschosse	II	III	IV

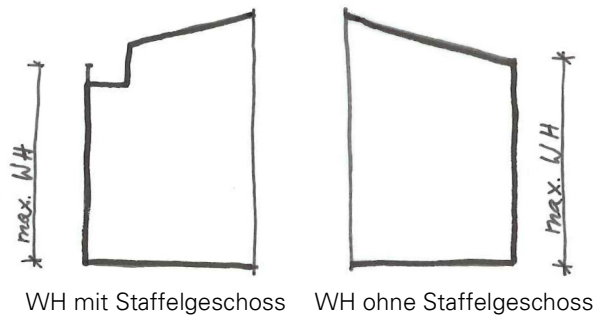
##### Gebäudehöhen als Maximalhöhen

WA 1	WA 2	WA 3
------	------	------

Wandhöhen (WH)	6,00 m	10,70 m / * 5,90 m	13,50 m
Firsthöhen (FH)	8,00 m	12,70 m	15,50 m

\*Teilbereich WA 2 (Ecke Kastanienweg/Erlenstraße) Wandhöhe auf 5,90 m begrenzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Verkehrsfläche und der Schnittpunkt von der Außenwand und der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der aufgehenden Wand, gemessen in der Fassadenmitte.



#### Sockelhöhen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens beträgt maximal 0,50 m über Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Verkehrsfläche. Sie wird gemessen an der Mitte der Gebäudeseite die der Erschließungsstraße zugewandt ist.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)**

Baugrenzen und Baulinien entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Im Plangebiet WA 1 sind Hausgruppen aus selbstständigen nutzbaren Gebäuden zulässig. Im Plangebiet WA 2 und 3 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Einzelhäuser und Hausgruppen sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Baukörperlänge von maximal 35 m Länge zu errichten.

	WA 1	WA 2	WA 3
Einzelhäuser		<b>x</b>	<b>x</b>
Hausgruppen	<b>x</b>		

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

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der untergeordnete Wohnstichweg (Kastanienweg) wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsfläche verkehrsberuhigt – festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist Gegenstand der Ausführungsplanung.

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich über die im Plan gekennzeichneten Bereiche.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

An der Grundstücksgrenze zur Erlenstraße sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

### **1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ( § 9 Abs.1 Nr.4, §§ 12,14 BauNVO ; § 23 Abs.5 BauNVO )**

Im Gebiet WA 1 sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

Stellplätze sind entsprechend der festgesetzten Fläche (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Parkfläche -) oder in der Tiefgarage zulässig.

### **1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 13 und 21 BauGB)**

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung. Zugunsten des Leitungs- und Versorgungsträgers (SVS).

### **1.7 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 13 und 21 BauGB)**

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtwerke Villingen-Schwenningen).

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Überbauung auch solcher mit untergeordneten Bauteilen, Bäumen, tiefwurzelnde Sträucher etc. freizuhalten.

## 2- Örtliche Bauvorschriften

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

#### Dachform

	WA 1	WA 2	WA 3
Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 10°	x	x	x
Satteldach 10 - 15°		x	x
Satteldach 10 - 35°	x		

Im Plangebiet WA 2 und WA 3 sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig.

Im Gebiet WA 1 der Hausgruppe sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit einer Neigung von 0° - 35° zulässig.

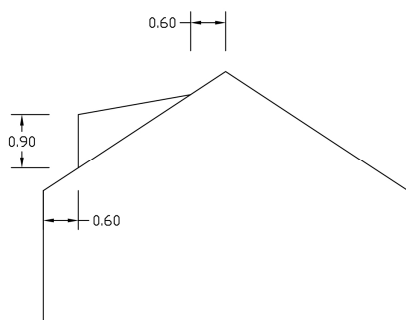
Die Hausgruppe ist in ihrem äußeren Erscheinungsbild als Einheit zu gestalten. Bei der gesamten Hausgruppe ist dieselbe Dachform und Dachneigung anzuwenden.

#### Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in nicht glänzender Tönung zulässig. Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

#### Dachaufbauten

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite aller Gauben darf höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Vom First ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten. Von dem Schnittpunkt der Außenwand des Dachgeschosses mit der Dachhaut sind 0,60 m Abstand einzuhalten. Die Ansichtsfläche der Dachgauben darf maximal 0,90 m betragen.



Höhe und Abstand der Dachaufbauten

### 2.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO BW)

Außenantennen und Satellitenschüsseln sind im Plangebiet unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

### **2.3 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO BW)**

Je Wohneinheit bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplätze  
Je Wohneinheit über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist in der Tiefgarage zu erbringen. Im Plangebiet sind oberirdisch 10 Besucherparkplätze herzustellen.

### **2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO BW)**

Das auf Dachflächen und sonstigen, nicht kontaminationsgefährdeten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten ist, zu versickern und in geeigneten Anlagen (wie z.B. Zisternen) zu sammeln. Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet wird darf es nur gedrosselt mit max. 77 l/s ha in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

### **2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO BW)**

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Arbeitsstätten zulässig. Dabei darf die Summe der Ansichtsflächen der Werbeanlagen maximal 0,3 m<sup>2</sup> je Arbeitsstätte betragen.

### **2.6 Anzeigepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr.7 LBO BW)**

Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.