



Textteil

**zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften**

“Friedensstraße“

im Stadtbezirk Villingen

vom 07.11.2008

- Teil A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Teil B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- Teil C HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09. 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstadtentwicklung der Städte vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316 (Novelle BauGB 2007).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466.
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2000.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO).

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO).

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl

- Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3) wie Tiefgaragen können bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unberücksichtigt bleiben, soweit diese Flächen mit einer mindestens 30 cm starken Humusschicht bedeckt sind und flächenhaft bepflanzt werden.
- Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 30% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und wenn die bestehende Geländemodulation erhalten bleibt.

2.3 **Gebäudehöhen**

2.3.1 **Firsthöhe(FH)** maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Wandhöhe (WH) maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

2.3.3 Bezugspunkt der Höhenfestsetzung

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante des vorhandenen Geländes.

Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die Firsthöhe wird am höchsten Punkt des Daches gemessen (Dachhaut).

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

3.1 Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über der Baugrenze zulässig.

3.2 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

O offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlage können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 5 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Bereich der Baufenster WA 1 – WA 5 nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. in Tiefgaragen zulässig.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch Baumaßnahmen (Unterkellerung und Tiefgaragen) soweit als möglich zu minimieren. Die Größe der Unterkellerung und/ oder Tiefgarage pro Grundstück sollte eine maximale Größe von 50 x 25 m nicht überschreiten. Die Kantenlänge einer zusammenhängenden Unterkellerung und/ oder Tiefgarage über Grundstücksgrenzen hinweg darf eine maximale Größe von 50 m nicht überschreiten. Die Schaffung von durchgängigen, in Ost-West ausgerichteten, unterirdischen Riegeln im Bebauungsplangebiet ist nicht zulässig.

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

6.1 Straßenverkehrsfläche entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

M = Privatstraße / Mischverkehrsfläche (Zufahrt für Angrenzer)

- 6.3 Straßenbegrenzungslinie** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 6.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrenzungen 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.
- 6.5 Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im WA 1 und WA 2 mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich über den im Plan gekennzeichneten Bereich.
- 7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 21 BauGB)
- 7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL)**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Geh-, Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger.
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Leitungsnetzen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom.
- 7.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**
Die Stadt Villingen-Schwenningen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 7.3 Trafostation der Stadtwerke Villingen-Schwenningen**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Fläche für den Betrieb und die Unterhaltung einer Trafostation der Stadtwerke Villingen-Schwenningen.
- 8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
- 8.1 Erhalt von Bäumen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Im zeichnerischen Teil werden durch Planeintrag Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu ersetzen.
Hinweis:
Während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 wirkungsvolle Schutzmaßnahmen zu treffen. Um jeden zum Erhalt festgesetzten Baum ist auf 4 x 4 Metern ein Stangengeviert mit Bretterverkleidung zu errichten. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist das Befahren, die Ablagerung sowie die Entnahme von Boden zu unterlassen.
- 8.2 PFG-1 Pflanzgebot** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Fläche zur Anpflanzung eines dichten Gehölzstreifens zum Nachbartschutz in einer Höhe von 2 – 3 m aus heimischen Laubgehölzen.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

(§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.

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

1.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.
Dacheindeckungen in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen, Carports und Dächer bis 3° Neigung, mit einer zusammenhängenden Fläche von über 30 m²; sind mindestens extensiv mit standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen.

1.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Müllbehälter) und technische Aufbauten sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Ausnahmsweise sind Standorte im Freien möglich.
Dann sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, zu versehen.
Für die Gebiete WA 1 und WA 2 ist unmittelbar am Rand der Friedenstraße ein Dauerstandplatz für Müllbehälter dauerhaft anzulegen.

1.4 Gestaltung von Garagen und Carports

Seiten- und Rückenwände sind zu Gehwegen und Straßen um 50 cm abzurücken.
Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen).

1.5 Fassadengestaltung der Westfassade des Baufensters WA 2

An der Westfassade (Giebelseite) des Baufensters WA 2 sind Balkone unzulässig.

2.0 Stellplatznachweis (74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.
Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze für das Baugrundstück ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.
Von der Festsetzung kann im WA 1 und WA 2 abgesehen werden, wenn das Baugrundstück ausschließlich von „Senioren“ (Alter = 60 Jahre) bewohnt wird.

Flächen vor Garagen und Carports können als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.

3. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind je Baugrundstück nur eine Außenantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sind Einfriedungen notwendig, so sind diese entlang der Verkehrsflächen 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu führen. Einfriedungen aus pflanzlichem Material wie geschnittene oder frei wachsende Hecken sind zu bevorzugen. Auf Einfriedungen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

4.2 Beläge von Fußwegen, öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen

Die geplanten Fußwege, öffentlichen Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Wassergebundene Decke, Drän-Asphalt. Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen versickert ist Betonpflaster oder Asphalt zulässig.

4.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

4.5 Abgrabungen

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses ausnahmsweise zulässig, wenn

- die Geländeneigung = 5 % ist und
- die max. Abgrabungstiefe = 1,0 m beträgt.

5. Kenntnispflicht (§74 (1) 7 LBO)

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

C. HINWEISE

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich-/ gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u.a. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunden nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind unverzüglich dem, Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schutz des Grundwassers

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

Straßenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten sollen Natriumhochdrucklampen als Straßenbeleuchtung verwendet werden.

Löschwasser

Die Versorgung muss gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 3405 gewährleistet sein.

Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen

Grundsätzlich sollen in den öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken erhaltenswerten Gehölzbestände, auch wenn diese nicht festgesetzt sind erhalten, gepflegt und entwickelt werden, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die Bestände in die Planungen integriert werden können.

Erstaushub

Der anfallende Erstaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst in den Baugrundstücken wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

Umgang mit Schmutzwasser

- Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Flächen auf denen verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Straßenabwässer) anfallen müssen der Kanalisation zugeteilt werden. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt müssen evt. Abwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.
- Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht (als „dichte Wanne“) ausgeführt werden. Sollte eine Entwässerung dieser Fläche notwendig sein, ist eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation evt. erst nach Vorschalten von Abwasserbehandlungsanlagen möglich.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen (Wege, Parkplätzen etc.), die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen

Verkehr verunreinigt werden können, soll über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortsnah mit entsprechender Pufferung in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen nicht zu erwarten ist.

- Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder ortsnah eingeleitet werden.
- Für die Planung und den Bau von dezentralen Versickerungsanlagen sind die technischen Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung – ATV Merkblatt 138 zu berücksichtigen.
- Eine teilweise Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers über Regenwasseranlagen wird empfohlen, wobei der Überlauf nicht unterirdisch versickert werden darf. Die Nutzung sollte sich aus hygienischen Gründen auf die Bewässerung der Außenanlage beschränken.
- Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Alternative Energiekonzepte

Alternative Energiekonzepte zur Wärmegewinnung wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen sind zulässig.

Weißer Wanne

Es wird empfohlen, die Gebäude im Bereich Bebauungsplan „Friedenstraße“ ohne Keller und Tiefgaragen zu bauen, da dies aus hydrogeologischer Sicht in diesem Gebiet wegen eines hohen Grundwasserstandes ungünstig wäre. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine weiße Wanne an den Gebäuden vorzusehen.