

Villingen-Schwenningen



Textteil

zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für den Bebauungsplan

“Obere Waldstraße”

im Stadtbezirk Villingen

vom 21.10.2009

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. IS. 3018) m.W.v. 01.07.2009

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 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Verordnung des Innenministeriums vom 25.04.2007 (GBl. S 252),

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO-BW**) in der Fassung vom 24.09.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2005 (GBl. S.705)

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

Reines Wohngebiet (WR) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässig sind:

Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,3 festgesetzt.

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.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung auf 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Der Ausbau des Geschosses (Dachgeschosses) ist zulässig, sofern es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss nach § 2 Abs.6 LBO handelt.

Gebäudehöhen

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

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

Satteldach/ gleichseitig geneigtes versetztes Satteldach/ Walmdach
FH maximal 10,00 m; WH minimal 3,00 maximal 6,50 m

Pulldach

FH / höchste Wand maximal 8,50; WH(traufseitige Wand) minimal 3,50 m maximal 6,50 m

Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstes. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (EFH).

Ermittlung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Hauptgebäude in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgelegt. Sie darf maximal 0,30 m über die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes hinausragen. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Die Ermittlung der EFH der geplanten Gebäude ist rechnerisch und zeichnerisch im Bauantrags-, oder Kenntnissgabeverfahren durch Geländeschnitte mit Darstellung der Verkehrsfläche und Bordsteinhöhe nachzuweisen.

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

Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Einzelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.4 Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße wird im Plangebiet auf 800 m² festgesetzt.

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

Es sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind mit einem Abstand von mindestens 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baufenster bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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

Straßenverkehrsflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

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.

1.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 13 und 21 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein Bebauung oder andere Nutzung nicht oder nur in eingeschränkter Weise und im Einvernehmen mit den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträgern zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsunternehmens
Leitungstrasse zur Sicherung des Regenwasserkanals

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.

1.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a, b BauGB)

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 entsprechend ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu ersetzen.

Je 200 m² bebaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und je 100 m² ein standorttypischer Strauch zu pflanzen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO BW)

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.

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

Dachform

Im Planungsbereich WR sind bei Hauptgebäuden Satteldächer, gleichseitig geneigte versetzte Satteldächer, Walmdächer mit einer Neigung von 20 ° bis 50° zulässig und Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig.

Im Plangebiet WR 1 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer, gleichseitig geneigte versetzte Satteldächer, Walmdächer mit einer Neigung von 20 ° bis 50° zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind geringere Neigungen zulässig.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig. Solar-, und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Dachaufbauten

Die Breite aller Gauben darf höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Vom First und von den Ortsgängen sind jeweils mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten.

Gestaltung von Garagen und Carports

Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen). Zufahrten, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist je Baugrundstück nur eine Außenantenne auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

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

Die geplanten Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B.

Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Wassergebundene Decke, Drän-Asphalt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

2.4 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO)

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

2.5 Kenntnisgabepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr.7 LBO)

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

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden.

Folgende Gesichtspunkte sind zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung von Bodenverdichtungen- und Belastungen
- Separate Behandlung von Mutterboden.

3.2 Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

3.3 Schmutzwasser

Hausdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Flächen, auf denen verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. Straßenabwässer) anfällt, müssen der Kanalisation zugeleitet werden.