



## **Textteil**

**zur Bebauungsplanänderung  
und  
zu den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet**

**"Kurgebiet-West;  
Teilb.: Flst.Nr.: 5076/22, 5076/31 und 5213"**

**im Stadtbezirk Villingen**

**vom 24.01.2001**

### **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. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Absatz 3, Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebietes „Kurgebiet“ sind als Nutzungen zulässig:
  - Kursanatorium mit medizinischen, medizintechnischen, badetechnischen Anwendungs- und Behandlungsräumen einschließlich Hallenbad, Sauna, Kurhotel und Restaurantbetrieb

## **2. 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 und Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 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
  - die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- 2.3 Die in der Planzeichnung jeweils angegebene maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die dazugehörige maximale bzw. minimale Traufhöhe (TH max./min.) ist zu messen zwischen der Bezugshöhe (BH) Oberkante Randstein der erschließenden Straße und der Oberkante Gebäude (FH) bzw. dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand (TH).
- 2.4 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt.

## **3. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unzulässig; Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig.
- 3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- 3.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

## **4. GRÜNFESTSETZUNGEN**

- 4.1 Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) sind je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen.
- 4.4 Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der aufzubringenden Substratschicht beträgt mindestens 0,10 m.

## **5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie für Starkregenereignisse ist, mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation, die Entwässerung zu gewährleisten.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

- 5.2 Die mit A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und deren Besucher sowie zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.

- 5.3 Die mit B gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlage:**

**Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997**

### **1. WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO-BW)**

- 1.1 Werbeanlagen sind 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.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blink-schaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

### **2. AUßENANTENNEN (§ 74 ABS. 1 NR. 4 LBO-BW)**

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

## **C. HINWEISE**

### **1. Bauweise**

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit der Produktionsablauf es zuläßt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

### **2. Denkmalschutz**

Falls Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. durch Baumaßnahmen betroffen werden, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg zu benachrichtigen.

### **3. Bodendenkmalschutz**

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

#### **4. Altlasten**

Auf der im Planteil gekennzeichneten Altlastenfläche (Einstufung in die Kategorie „B“ = Belassen der Altlastenkartei) ist das Aushubmaterial bei einer Bebauung näher zu untersuchen. Ausgekoffter Boden kann nicht als unbelastet eingestuft werden. Nach Abschieben des Oberbodens bis auf gewachsenes Gebirge ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes hinzuzuziehen.

Auf eventuell erhöhte Entsorgungskosten für belastetes Aushubmaterial insbesondere im südöstlichen Teil des Plangebietes ist hinzuweisen.

Aufgrund des Nachweises von ferromagnetischen Teilen im Boden im Zuge der orientierenden Erkundung ist die Baugrubenaushubüberwachung durch Truppführer eines gewerblichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu veranlassen.

#### **5. Beschaffenheit des Untergrundes**

Als Baugrund ist Hanglehm und Hausschutt über Bundsandstein zu erwarten. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

Im Planungsgebiet ist die Anlage von Erdwärmesonden aus Sicht des Grundwasserschutzes bis zur Basis des Mittleren Bundsandsteins in 30 – 40 m Tiefe wegen starker Klüftung im Gestein und hoher Grundwasserfließgeschwindigkeiten problematisch. Im darunter folgenden Kristallin ist die Anlage unproblematisch.

#### **6. Bodenschutz**

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.

#### **7. Natur und Landschaft**

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

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Die Festsetzung der erschließenden Verkehrsfläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße“ löst keinen Anspruch auf spätere Gestaltungsmaßnahmen der Stadt hinsichtlich eines „Verkehrsberuhigten Bereichs - Wohnstraße“ aus.

Villingen-Schwenningen, den 29. Oktober 2001

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister