

Stadt Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan

„Wohnbebauung Goldener Bühl“

Stadtbezirk Villingen



Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung
Stand: 27.06.2007

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten www.kommunalplan.de

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

Projekt: 0603

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, in der Fassung vom 19.12.2000.
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung 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

1.2. **Mischgebiet (MI)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB).

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

2.2 **Gebäudehöhen**

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

2.2.2 Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Firstes bzw. die Dachkante.

Dachaufbauten für technische Anlagen, Treppenhäuser sowie Kamine sind über der angegebenen Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässigen Höhen sind im Planteil für jedes Baufenster als absolute Höhe über Normal Null (ü.NN) ausgewiesen.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 **Baugrenzen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Dachüberstände sind bis zu 1,0 m über die Baugrenze zulässig.

Balkone und Terrassen sind bis zu einer Überschreitung von 2,50 m über die Baugrenze zulässig.

3.2 **Geschlossene Bauweise (g)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).
- 4.1 Straßenverkehrsflächen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- 4.2 Ein- und Ausfahrtsbereich** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Die Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet ist auf den im Plan dargestellten Bereich beschränkt.
Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1 Private Grünflächen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
„Renaturierung Krebsgraben“.
- 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 26 sowie Abs. 1a BauGB)
- 6.1 PFG –Pflanzgebote** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Die im Plan dargestellten Pflanzgebote (PFG) sind entsprechend dem grünordnerischen Konzept herzustellen:
- PFG 1 – Retentionsfläche mit offen gelegtem Krebsgraben
 - PFG 2 – Pflanzgebot Baumgruppe / Feldgehölz
 - PFG 3 – Pflanzgebot Sträucherzeile.
- 6.2 Erhaltung von Bepflanzungen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
In den im Plan dargestellten Flächen sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Auf das grünordnerische Konzept wird verwiesen.
- 6.3 Pflanzgebot standortgerechter Laubbäume** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind folgende standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:
- Pflanzgebot Bäume 1. Ordnung:
- | | |
|--|---|
| Esche (Fraxinus excelsior) | Entlang der Nordgrenze (6 Bäume) und beidseitig der Grundstückszufahrt (2 Bäume) |
| Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides) | In Grünstreifen Parkplatzanlage (7 Bäume) und beim vorgesehenen Müllbehälter (1 Baum) |
- Für die Pflanzung der Bäume sind Hochstämme (mind. STU 16/18) zu verwenden. Die Bäume sind mit ausreichender Pflanzscheibe (ca. 6 qm) und Pflanzgrube (ca. 80 cm x 80 cm) und mit Sicherung durch einen Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die dargestellten Baumstandorte können bei Bedarf um bis zu 3,0 m verschoben werden.
Auf das grünordnerische Konzept wird verwiesen.
- 6.4 Dachbegrünung**
Flachdächer mit einer Neigung bis 5° sind zu begrünen.

6.5 Bodenbefestigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasser-durchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Radensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.

6.6 Grünordnungskonzept

Die Grünordnerischen Festsetzungen des Entwurfs des Grünordnungskonzeptes und die Regelungen zum Eingriffsausgleich gem. BauGB werden in die endgültige Fassung des Bebauungsplans als Festsetzungen übernommen.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und Abs. 6 BauGB)**7.1 Rückhaltefläche für Oberflächenwasser** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Staufläche und Mulde zur Sammlung, Rückhaltung und verzögerten Ableitung von weitgehend unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser:

Schilf- und Röhrichtpflanzung zur Verbesserung der Wasserqualität, Anschluss an den Krebsgraben.

Die Fachplanung ist im Zuge des Bauantrags vorzulegen.

7.2 Bachverlegung

Neu verlegter naturnah gestalteter Abschnitt des Krebsgrabens mit Aufweitungen, leicht mäandrierendem Verlauf und begleitender Baum- und Strauchpflanzung.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh- und Leitungsrechte gelten für die Stadt VS, die Leitungsträger bzw. die Anwohner und Grundstücksnutzer:

GFL-1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:	Hauptabwasserleitungen (Regenwasserkanal)
GFL-2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:	Hauptabwasserleitungen (Regenwasserkanal)
GFL-3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:	Krebsgraben-Dole
GFL-4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:	private Erschließungsstraße für alle Anwohner und Nutzer des Goldenbühl-Areals sowie der Stadt Villingen-Schwenningen zum Unterhalt der privaten Grünflächen
GFL-5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:	Hauptabwasserleitungen (Mischwasserkanal)
GFL-6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:	Stromversorgung / bestehende Erdkabel.

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen entsprechend Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GST-1	Gemeinschaftsstellplätze:	12 PKW-Stellplätze für Wohnen
GST-2	Gemeinschaftsstellplätze:	7 PKW-Stellplätze für Wohnen
GST-3	Gemeinschaftsstellplätze:	5 PKW-Stellplätze für Besucher
G-4	Gemeinschaftsanlage:	Mülltonnen-Standplatz
GST-5	Gemeinschaftsstellplätze:	21 PKW-Stellplätze für Besucher
GST-6	Gemeinschaftsstellplätze:	18 PKW-Stellplätze für Besucher
G-7	Gemeinschaftsanlage:	Fahrradabstellplatz
GST-8	Gemeinschaftsstellplätze:	45 PKW-Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter

GST +	Gemeinschaftsstellplätze	21 PKW-Stellplätze und Garagen für Bewohner
GGA-9	und -garagen:	und Mitarbeiter
GST-10	Gemeinschaftsstellplätze:	18 PKW-Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter
TGGA-11	Gemeinschaftstiefgarage:	29 PKW-Stellplätze
G-12	Gemeinschaftsanlage:	Kinderspielplatz
G-13	Gemeinschaftsanlage:	Fahrradabstellplatz.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB).

10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (§ 16 (5) BauNVO und § 9 BauGB)

10.3 Maßangaben sind einzuhalten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

10.4 Ausgleichs- Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen – Realisierung

(§ 1 a und § 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gem. Ziff. 6.1, 6.2 und 6.3 werden den bebaubaren Grundstücksflächen und den erstmals zu erstellenden Erschließungsanlagen zugeordnet.

Alle Maßnahmen müssen spätestens 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage fertiggestellt sein.

Die Maßnahme PFG-1 „Retentionsfläche mit Krebsgraben“ wird mit ihrer Ausgleichsfunktion außerhalb des Plangebietes als Kompensationsmaßnahmen umgesetzt:

- Wiederherstellung des Neckars Bauabschnitt 3 im Bereich Bauchenberg auf einer Länge von 60 m (Fluß-km 1.675 – 1.735).

Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen eine spätere Renaturierung des Krebsgraben. Diese Maßnahme wird dann ab er nicht bei der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

10.5 Sicherungsmaßnahmen „Waldabstand“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Mit dem Waldeigentümer ist vertraglich zu vereinbaren, dass gewährleistet wird, dass die Bäume im Gefahrenbereich in einer Größe gehalten werden, welche höchstens das Maß haben, wie der tatsächliche Abstand zwischen Gebäude und Wald.

10.6 Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind die nach Osten ausgerichteten Umfassungswände, Fenster und Türen in Schallschutzbauweise auszuführen.

- Schalldämmmaß der Außenwände $R'_{w} \leq 40$ dB
- Fensterflächenanteil $S_{F/w}$ 40 %
- Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719
- Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume sind bzgl. der Fensteröffnungen zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten oder mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen.

- Außenwohnbereiche (Balkone o.ä.) an der betroffenen Fassade sind ebenfalls durch Maßnahmen am Gebäude zu schützen.

Auf das schalltechnische Gutachten im Anhang zur Begründung wird verwiesen.

10.7 Gewässerrandstreifen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
Eine Überbauung mit Garagen, Carports oder anderen Bauten ist nicht zulässig.

10.8 Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12).

11. Hinweise und Empfehlungen

11.1 Zisternennutzung

Die Nutzung von Regenwasser-Zisternen zur Gartenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – wird empfohlen.

11.2 Hinweis auf Bodenfunde

Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes 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.

11.3 Schutz des Grundwassers

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

11.4 Bodenschutz

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.

11.5 Solarenergie

Die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoranlagen, Photovoltaikanlagen und durch südausgerichtete Fensterflächen wird empfohlen.

11.6 Straßenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten sollen Natriumhochdrucklampen als Straßenbeleuchtung verwendet werden.

11.7 Löschwasser

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