



**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
„Ziegelwiesen-Bertholdshöhe“  
im Stadtbezirk Villingen**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. (2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08. 1990 (BGBl. II. S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 BGBl. I. S. 58 und III S. 213-1-6)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch ÄndG. V. 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 Bau NVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete gliedern sich in einen wohngeprägten Teil (MI 1 und MI 2) und einem gewerblich geprägten Teil (MI 3).

In MI 1 und MI 2 sind neben den Wohnnutzungen nur Räume für Büronutzung und freiberufliche Tätigkeiten sowie kleinere Ladengeschäfte die der Nahversorgung dienen zulässig.

In MI 3 sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nach § 6 (2) Nrn. 2 – 5, BauNVO, zulässig. Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

1.2.1.1 Die Festsetzungen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.1.2 Die GRZ und GFZ auf Grundstücken von Reihemittelhäusern dürfen um bis zu 20 % der festgesetzten Ausnutzungsziffern überschritten werden.

1.2.1.3 Der Grundstücksfläche der Baugrundstücke MI 1 und MI 2 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen / Stellplätze entlang der B 33) hinzuzurechnen.

1.2.1.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

1.2.1.5 Für die Nutzungszone MI 1 und MI 2 ist die Ausbildung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss zulässig.

### 1.2.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.2.2.1 Für die Nutzungszonen WA 1 und WA 3 ist nur eine Wohnung pro Hauseinheit zulässig.

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Sie bezieht sich auf die angrenzende Gehweghinterkante, mittig der parallel zur Straße verlaufenden, vorderen Baugrenze bzw- linie des jeweiligen Grundstücks.

1.2.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf sind bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Geländeformen benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.

## 1.3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Festsetzung der Bauweise bzw. der Haustypen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

In allen Plangebieten ist die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (nach LBO) um bis zu 1,50 m zulässig bis zu 25 % der entsprechenden Fassadenlänge.

#### 1.5 Flächen für Nebenanlagen

##### 1.5.1 Nebengebäude (§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

In allen Plangebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen bis zu 25 m<sup>2</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster

##### 1.5.2 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Carport gilt eine mindestens zweiseitig offene Stellplatzüberdachung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 2,50 m.

Für die Nutzungszone MI 1 und MI 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten zugehörigen Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße B 33 bzw. in der entsprechend eingetragenen Tiefgarage zulässig.

##### 1.6. Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB). Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Villingen-Schwenningen gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Überbauung, auch solcher mit untergeordneten Nebenanlagen freizuhalten.

#### 1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

##### 1.7.1 Aktiver Schallschutz am Plangebiet

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen der Bundesstraße B 33 sowie der Wieselsbergstraße ist die in der Planzeichnung dargestellte Schallschutzwand zu errichten. Die Höhe der Wand entlang der Bundesstraße muss 4,5 m über Fahrbahnoberkante der B 33 betragen. Die Höhe der Wand entlang der Wieselsbergstraße muss 2 m über Gelände betragen.

### 1.7.2 Passiver Schallschutz

An folgenden Hausseiten sind schützenswerte Räume, die zum Schlafen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), vorzugsweise nicht anzuordnen und auf die verkehrslärmabgewandten Seite hin zu orientieren:

- Nordost-, Nordwest- und Südostseiten des MI 1
- Nordwest- und Nordostseite des nordwestlichen Gebäude im WA 2
- Nordostseite des östlichen Gebäude im WA 2
- Südostseite im MI 2

Diese Festsetzung gilt ebenso für die Südostseite des MI 3 für den Fall eines Ersatzbaus bzw. einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes.

Wenn es aus Gründen der Grundrissorganisation nicht möglich ist, in den vor genannten Hausseiten alle Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern einer Wohneinheit an einer verkehrslärmabgewandten Fassadenseite anzuordnen, dürfen Schlaf- und Kinderzimmer ausnahmsweise auf die lärmzugewandte Seite orientiert werden. In diesem Fall ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern auf der dem Verkehrslärm zugewandten Fassade ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechend folgender Lärmpegelbereiche aufweisen:

Nordostfassaden des MI 1:	Lärmpegelbereich V
Seitliche Fassade des MI 1:	Lärmpegelbereich IV
Verkehrslärmzugewandte Fassaden des WA2, MI2 und MI3:	Lärmpegelbereich III

Die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

### 1.7.3 Vorkehrungen zum Schallschutz an den Gebäuden

Ausnahmsweise zulässige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den verkehrslärmzugewandten Fassadenseiten sind darüber hinaus mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder Wintergärten zu versehen. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden, und dürfen selbst keinen immissionswirksamen Lärmbeitrag liefern.

## 2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### 2.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Alle gekennzeichneten, vorhandenen Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände sind grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die Bäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen (s. DIN 78920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrem Wurzelbereich (= Kronentrauf + 2m) sind nicht zulässig. Sofern die Erhaltung eines Baums nicht zumutbar ist, ist eine Ersatzpflanzung durch einen hochstämmigen, standortgerechten Laubbaum vorzu-

nehmen, für Einzelbäume mit Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 20 – 25 cm.

## 2.2 Private Grünflächen

An den gekennzeichneten Stellen sind entlang der Erschließungsstraßen hochstämmige Bäume (Baumart: Spitz-Ahorn, Acer platanoides) mit mindestens 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 200 qm unüberbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Baum pro Grundstück. Die Bäume entlang der Erschließungsstraßen sind anrechenbar.

Alle nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten. Terrassen und Wege sind zulässig, sofern sie in die angrenzenden Grünflächen entwässern und 10% der unüberbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Sofern Müllbehälter innerhalb der Grünflächen und Gebäudevorzonen aufgestellt werden, müssen sie eingegrünt oder in baulichen Anlagen gefasst werden.

## 2.3 Grünflächen

Die gehölzbestandene Böschung zur Wieselsbergstraße ist in der jetzigen Form zu pflegen und zu unterhalten. Die Fläche ist nicht für eine öffentliche Nutzung vorzusehen.

## 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 3.1 Dächer

Im gesamten Planungsgebiet sind Dachaufbauten nur bei Dachneigungen mit mindestens 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Firstrichtung ist entsprechend der Eintragung im Lageplan festgelegt.

Dachflächen mit einer Neigung kleiner 15° sind zu begrünen.

Im gesamten Plangebiet muss der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 0,50m betragen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.

Dächer von Garagen und Carports sind flach oder flach geneigt auszuführen und zu begrünen.

Sachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachneigung, Dachform und Eindeckung haben.

### 3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

### 3.3 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, diese Zahl ist bei ungerader Anzahl von Wohneinheiten aufzurunden. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup> dar, für die nur ein Stellplatz nachgewiesen werden muss.

## 4. HINWEISE

### 4.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen falls Bodenfunde im Plangebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Maßnahmen betroffen sein sollten.

### 4.2 Unterirdische Bauwerke

Im Plangebiet sind nicht dokumentierte bzw. eingemessene Keller vorhanden, die über den derzeitigen oberirdischen Gebäudebestand hinausgehen. Ebenso werden möglicherweise aufgelassene Abwasserleitungen nach Abbruch der Gebäude im Boden belassen. Dies ist bei der weiteren Erschließungs- und Hochbauplanung zu berücksichtigen und bei der Durchführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

### 4.3 Regenentwässerung / Nutzung Niederschlagswasser

Nach § 45 Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung über dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Pflicht bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wohnstraßen, Gehwege, Parkplätze, etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, soll

über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortsnah mit entsprechender Pufferung in ein Gewässer eingeleitet werden.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist nur gegeben, wenn werde eine Versickerung noch eine ortsnah Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Bei kleinteiligen Lösungen auf den einzelnen Baugrundstücken ist vor Durchführung einzelner Bauvorhaben die Planung und Bemessung der Anlage mit der Gemeinde bzw. deren Planern abzustimmen.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und für Gartenbewässerung oder Haushalt zu verwenden. Hierbei darf der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden.

#### 4.4 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Nach derzeitigem Erkenntnisstand (Altlastenerhebung aus dem Jahre 1996) liegen im Bebauungsplangebiet keine Altlastverdachtsflächen, Altlasten bzw. sonstige Verdachtsflächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz vor. Werden bei künftigen Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen und/oder Hinweise auf Altlasten festgestellt, sind diese dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

#### 4.5 Bodenschutz

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets wiederzuverwerten. Dazu sollte ein Massenausgleich über die Festlegung der Erdgeschosshöhe infolge von Geländemodellierungen im Plangebiet erarbeitet werden (Festsetzung nach § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO). Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Bodenmaterial, welches von Außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik, einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz-, und Hofflächen, die nicht durch Um-

gang mit wassergefährdeten Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, aufzubringen. (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dächer sind bis zu einer Neigung von 15° mit einer Extensivbegrünung einzugrünen. Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 5 cm, um die Kosten der Anlage und Pflege zu minimieren. (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen – u. a. Planung der Baustraße dort, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden durchzuführen etc.. (§ 202 BauGB)

Separate Behandlung von Mutterboden, d. h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht. (§ 202 BauGB)

Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.