



# Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Wöschhalde; im Teilbereich Oderstraße“

Stadtbezirk Villingen

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Hinweise

Endfassung

Stand: 15.04.2016

Vorhabenträger:

**Werner Wohnbau GmbH & Co.KG**  
Beroldingerstraße 17  
78078 Niedereschach  
Tel. 07728/6442-0

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Proj. 1501

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	3
2	Art der baulichen Nutzung .....	3
	2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
	3.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
	3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse .....	4
	3.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	4
	4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	4
	4.2 Bauweise .....	4
5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	5
6	Verkehrsflächen .....	5
	6.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	5
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	5
	7.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	5
	7.2 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung .....	5
	7.3 Metalleindeckungen von Dächern .....	5
	7.4 Pflanzgebote standortgerechter Bäume .....	5
8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	6
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>7</b>
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	7
	1.2 Dachformen und Dachneigung .....	7
	1.3 Dacheindeckung .....	7
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen .....	7
	2.1 Abfallbehälter / Sammelbehälter .....	7
3	Stellplatznachweis .....	7
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>8</b>
1	Grundwasserschutz .....	8
2	Dachbegrünung .....	8
3	Bodenschutz .....	8
4	Geotechnik .....	8
5	Werbeanlagen .....	9

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

### **1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

#### **2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
  - Nicht störende Handwerksbetriebe
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

#### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### **3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung „II (zwei) – geschossig, als Höchstwert festgesetzt.

#### **3.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

TH = maximal zulässige Traufhöhe = 6,00 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 10,50 m

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die festgesetzte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe). Maßgeblich ist der Fertigfußboden.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) festgelegt. Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

### **4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

#### **4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **4.2 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

## **5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze (Stp) sowie Garagen (Ga) nur innerhalb der jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen sind nur innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der Bauflächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

### **6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

## **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### **7.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Die geplanten privaten Fußwege, Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke.

Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen bzw. auf dem Grundstück versickert, ist Betonpflaster zulässig.

### **7.2 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

### **7.3 Metalleindeckungen von Dächern**

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

### **7.4 Pflanzgebote standortgerechter Bäume**

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind heimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität: Hochstamm, 3xv m. B., StU 12-14 cm). Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

## **Empfehlungsliste für Pflanzungen:**

### Bäume 1. Ordnung (entlang der Oderstraße):

(Tilia platyphyllos) Sommer-Linde

(Acer pseudoplatanus) Berg-Ahorn

(Quercus robur) Stiel-Eiche

### Sonstige Standorte:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere, Eberesche)

Salix caprea (Sal-Weide)

### Fruchtsorten:

Malus domestica (Äpfel)

Pyrus communis (Birnen)

Prunus avium (Süßkirschen)

Prunus cerasus (Sauerkirschen)

Prunus domestica (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden)

### Sträucher:

standortgerechte und für Insekten bedeutende Gehölze:

Salix caprea (Salweide)

Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Crataegus (Weißdorn)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Wildrosen

## **8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

LR: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Villingen-Schwenningen  
(Entwässerungsleitungen).

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.2 Dachformen und Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. sind in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung größer 30° zulässig.

#### **1.3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine in anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

### **2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Abfallbehälter / Sammelbehälter**

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

### **3 Stellplatznachweis**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Wohnungen ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

Garagenvorplätze können als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.

## **C HINWEISE**

### **1 Grundwasserschutz**

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

### **2 Dachbegrünung**

Als ökologische Aufwertungsmaßnahme sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird eine extensive Dachbegrünung mit Sedum-Kraut-Pflanzen-Gesellschaften auf Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit flachen oder flach geneigten Dächern empfohlen.

### **3 Bodenschutz**

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleifen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

### **4 Geotechnik**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.



Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **5 Werbeanlagen**

Auf die Werbeanlagensatzung der Stadt Villingen-Schwenningen wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 15.04.2016

kommunalPLAN GmbH