



Textteil

zur Änderung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Oberer Steppach / Vorderer Eckweg; Teilbereich Milanstraße"

im Stadtbezirk Villingen

vom 13.08.2003

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am
22.04.1993,

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 – 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Als Bauweise sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen bzw. nur Hausgruppen mit folgenden Maßgaben zulässig:

Doppelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m zulässig. Reihenhäuser (Hausgruppen) sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 45,0 m zulässig.

- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen bzw. der überbaubaren Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind (überdachte) Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen bzw. auf den Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße (außer bei Zufahrtsverboten) und der überbaubaren Fläche (bis zur verlängerten straßenseitigen Baugrenze) zulässig.

- 3.3 Die Gemeinschaftsgaragen (GGa) auf dem Flurstück Nr. 7208 werden den geplanten Baugrundstücken (siehe geplante Grundstücksgrenze) mit den Arbeitsnummern 49 und 50 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze auf dem Flurstück Nr. 1352 werden den Grundstücken (siehe tatsächliche Flurstücksnummer) mit den Arbeitsnummern 1 bis 48 zugeordnet.

- 3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum sind zulässig.

- 3.5 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) müssen für die Grundstücke mit den Arbeitsnummern 1-3, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, im Erdgeschoss die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 d(B) aufweisen.

- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) müssen für die Grundstücke mit den Arbeitsnummern 1-3 ab dem ersten Obergeschoss zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 35 d(B) aufweisen.

- 4.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) müssen für die Grundstücke mit den Arbeitsnummern 4-14 ab dem ersten Obergeschoss zum Schutz vor schädli-

chen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 d(B) aufweisen.

- 4.4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) müssen für die Grundstücke mit den Arbeitsnummern 49 - 54 ab dem ersten Obergeschoss zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 d(B) aufweisen.

5. GRÜNFESTSETZUNGEN

- 5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je 75 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten 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.

- 6.2 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.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, geändert am 15.12.1997

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Traufhöhe bemisst sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
max. zulässige Traufhöhe in m	4,0	6,5

Die Höhendifferenz zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Die Farbe der Dachdeckung ist aus dem Spektrum Schwarz, Grau, Braun und Rot zu wählen.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) ist eine zu der nördlichen Privatstraße orientierte Einfriedung der Grundstücke unzulässig.

An den Grenzen zwischen privaten Freisitzen sind berankte Sichtschutzmauern aus verputztem oder geschlemmten Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und Rankgerüste jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

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

- 3.1 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.

Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,2 m einhalten.

Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

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

4. 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 maximalen 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 in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

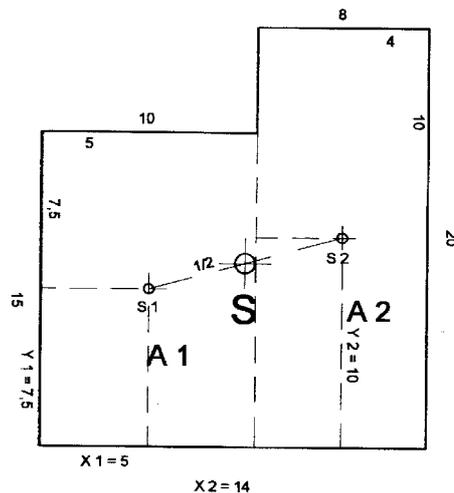
2. Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

- bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.
- bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$\begin{aligned} A_1 &= 10 \cdot 7,5 = 75 \\ A_2 &= 8 \cdot 10 = 80 \\ A &= A_1 + A_2 = 155 \\ X_1 &= 5 & X_2 &= 10 + 4 = 14 \\ Y_1 &= 7,5 & Y_2 &= 10 \\ X_s &= \frac{(75 \cdot 5) + (80 \cdot 14)}{155} & X_s &= 9,65 \\ Y_s &= \frac{(75 \cdot 7,5) + (80 \cdot 10)}{155} & Y_s &= 8,79 \end{aligned}$$

3. Bodendenkmalschutz

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

Die künftigen Neubauvorhaben innerhalb der als Kulturdenkmal ausgewiesenen Zone sind dem Landesdenkmalamt, Ref. Archäologie des Mittelalters, Kirchzartener Str. 25, 79117 Freiburg, Tel.: 0761/67996, zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

4. 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.

5. Natur und Landschaft

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

6. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit durch Erkundungsmaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen bestehen, sind diese der Wasserbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis anzuzeigen.

7. Baugrundverhältnisse

Auf die vorliegenden ungünstigen Baugrundverhältnisse mit potentiellen Erdfallrisiken ist hinzuweisen. Deshalb wird die Veranlassung von Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken empfohlen.

8. Erdwärmenutzung

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

9. Leitungsschutzzonen

Die in der Planzeichnung dargestellten Schutzzonen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nur mit flachwurzelnenden Sträuchern bepflanzt werden. Baumaßnahmen in den Schutzstreifen und andere schädliche Einflüsse auf den Boden wie auch Erd- und Materiallagerungen auf Dauer sind verboten. Auf die technischen Bedingungen der Energieversorgungsträger zum Verhalten im Schutzstreifenbereich wird verwiesen.

Villingen-Schwenningen, den 04. Dezember 2003

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister