



## Textteil

# zur Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich

## „Wöschhalde-Süd“

### Teilbereich: Severin-Kern-Straße im Stadtbezirk Villingen

vom 15.03.2006

#### A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Benutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanzVO**) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) in der Fassung vom 01.04.1991 (BGBl. I S. 59).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m. W. v. 02.01.2005.

#### B. Festsetzungen

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB.**

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

#### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

in den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die in 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.

### **1.2 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 der Zahl der Vollgeschosse sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

1.2.1.3. Die Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt) hinzuzurechnen.

1.2.1.4. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Garagen, 8überdachten) Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

1.2.1.5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

1.2.1.6. 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

und

- die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

#### **1.2.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (als Einzelgebäude, Doppelhaushälfte oder als Reiheneinheit) wird im WA 2 auf maximal 2, im WA 1 auf 1 Wohneinheit begrenzt.

### **1.3 Bauweise**

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 Baugrenzen bestimmt.

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

### **1.5 Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

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

In allen Plangebietes 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 zulässig.

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

Garagen und (überdachte) Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.5.3 Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke VS (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Überbauung, auch solcher mit untergeordneten Nebenanlagen freizuhalten.

#### **1.5.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, auch durch Nebenanlagen sowie von Einfriedigungen über einer sichtbehindernden Höhe von 0,80 m freizuhalten.

### **1.6 Weitere Festsetzungen**

### 1.6.1 Aufschüttungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des Geländes von

0% - 5%	0,5 Meter
5% - 10%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 10 % können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

### 1.6.2 Befestigung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig.

### 1.6.3 Versickerung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zu empfehlen.

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

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### 2.1.1 Dächer, Höhe baulicher Anlagen

- 2.1.2 • Als Dachform sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig (Vermeidung von Belastungen des ablaufenden Wassers)
- Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu einer Maximalen Länge von  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge zulässig.
- Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

2.1.3 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe der Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Diese Regelung ist ebenfalls anzuwenden für jede Wandhöhe bei Gebäuden mit Pultdächern. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt in Meter festgesetzt:

<b>WA 1 (II Vollgeschosse)</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Zulässige Gebäudehöhe		10,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	6,5
<b>WA 2 (I Vollgeschoss)</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Zulässige Gebäudehöhe		8,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	4,5

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden (Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise9:

## 2.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze**

### 2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. Baulinie. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2.2.2 Einfriedigungen / Sichtschutzblenden

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Mattenzäune o.ä. sind bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig. Mauern sind nur im Vorgartenbereich auf die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Gebäudemitte und für den seitlichen und rückwärtigen Bereich auf die fertig gestellte Geländehöhe.

### 2.2.3 Gestaltung von Stützmauern

Stützmauern dürfen nicht höher als 1,00 m werden und sind in ortsüblichen Naturstein oder Natursteinverblendung auszuführen. Alternativ sind Mauern aus Gabionen zulässig.

### 2.2.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der gekennzeichneten bzw. überbaubaren Flächen sowie des Vorgartenbereichs zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

## 2.3 **Außenantennen**

Die Errichtung von Rundfunk- und Fernseh-Außenantennen bzw. Parabolanlagen ist nicht zulässig. Anschlüsse sind – sofern gewünscht – an das Breitbandnetz vorzunehmen.

## 2.4 **Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird im WA 2 auf 1,5 Stellplätze, im WA 1 auf 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup> dar, für die nur ein Stellplatz nachgewiesen werden muss.

## 3. **HINWEISE**

### 3.1 **Archäologische Funde**

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier

Tage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

### **3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

### **3.3 Regenwasseranlagen**

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserversorgung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

### **3.4 Auffüllungen**

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Stoffen / Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert ZO einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

### **3.5 Fassadenbegrünung**

Außenwände von Garagen oder Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Vorschläge für die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

### **3.6 Geotechnik**

Hinzuweisen ist auf den Baugrund als setzungsempfindlichen Verwitterungslehm über Mittlerem Muschelkalk. Geologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.