



**Änderung des Bebauungsplans
„Mittlerer Steppach“
im Teilbereich "Sperberstraße"
im Stadtbezirk Villingen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Stand 07.03.2018

Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Steppach“ – im Teilbereich "Sperberstraße" wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357. ber. S. 416)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl., S. 582, ber. S. 698), zul. geändert durch Verordnung v. 25.01.2012 (GBl. S. 65)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Unzulässige Nutzungen

Allgemein sind unzulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.4 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche sind nur Wohngebäude zulässig, in denen die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil und in den örtlichen Bauvorschriften.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist nur für untergeordnete Gebäudeteile möglich.

5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 u. 23 BauNVO)

5.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

5.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- entsprechend Planeinschrieb -

In den gekennzeichneten Flächen wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens, der Stadt Villingen-Schwenningen bzw. der Stadtwerke Villingen-Schwenningen ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung notwendiger Leitungs- und Kanalstrecken festgesetzt.

B Örtliche Bauvorschriften zur Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Steppach“ - im Teilbereich "Sperberstraße" gemäß § 74 LBO

1 Grenzabstand

- 1.1 Der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise bzw. der Fensterabstand richten sich nach §§ 7ff. LBO.
- 1.2 Stehen Gebäudeteile oder Gebäude auf demselben Grundstück einander gegenüber, so sind in den Fällen des § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 LBO die in § 9 Ziffer 3 LBO geforderten Abstände einzuhalten, wenn in einem der Gebäudeteile oder Gebäude eine oder mehrere Wohnungen enthalten sind. Die Einhaltung der Gebäudeabstände gilt nicht bei Garagen und überdachten Stellplätzen.

2 Höhe baulicher Anlagen

Höhen baulicher Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erforderlichen Regelungen werden wie folgt festgelegt:

2.1 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (G)

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird durch Eintragung in der Planzeichnung bestimmt.

2.2 Dachform

Die Ausbildung des Daches ist wie folgt festgelegt:

- 2.1.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist für den Geltungsbereich die Bebauung mit Satteldächern festgesetzt.
- 2.1.2 Die Firstrichtung der Satteldächer hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.
- 2.1.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen.

3 Müllboxen

Für die Wohnblöcke sind Plätze für Abfallbehälter laut Eintragung in der Planzeichnung vorzusehen.

C Hinweise und weitergehende Empfehlungen zur Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Steppach – im Teilbereich "Sperberstraße"

Bauabfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verwendung recyclingfähiger Baustoffe

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

Bodenschutz (§§ 1a Abs. 1 und 202 BauGB)

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthalten die DIN 18915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

Bodenaustausch

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, sollen bei Bodenaustauschmaßnahmen keine lehmhaltigen Böden eingebracht werden.

Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – des Schwarzwald-Baar-Kreises zu benachrichtigen.

Artenschutz

Vermeidung von Verbotstatbeständen und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion:

- Baufeldfreimachung, Beseitigung von Vegetationsbeständen sowie Rodung von Gehölzbeständen in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel)
- Baumneupflanzungen (Pflanzgebote)
- Aufwertung der Freiflächen durch Anlage artenreicher Grünflächen (Pflanzgebote)
- Teilweise Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebote)
- Anbringen von Nistkästen an geeigneten, witterungsgeschützten Stellen (Süd- bzw. Ostexposition) im Bereich des von baulichen Eingriffen ausgesparten Baumbestandes sowie an Gebäuden
- Einbau von Nischen und Spalten unter Flachdächern (eventuell Hohlräume) als Nisthilfen für Haussperling, Hausrotschwanz und Grauschnäpper sowie als Einstand für spaltbesiedelnde Fledermausarten
- Schaffung bei einer Neubebauung von Fledermausquartieren an Fassaden oder den Dachbekleidungen. Mögliche Planungen hierzu sind an den konkreten Bauobjekten vorzunehmen.

Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist dies unverzüglich gemäß § 20 DSCHG der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Villingen-Schwenningen zu melden.

Villingen-Schwenningen, 07.03.2018

.....
Dr. Rupert Kubon
Oberbürgermeister