



# Textteil

zum Bebauungsplan und  
zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## "Lindenbaumstraße"

im Stadtbezirk Weilersbach

### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch EAG Bau v. 24.06.2004,  
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. 2 BauNVO genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO 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.
- 1.3 Für das Flurstück 203 ist als Art der Nutzung private Grünfläche (Zweckbestimmt Streuobstwiese) festgesetzt. Mit Ablauf des Niesbrauchrechtes und auf Antrag des jeweiligen Eigentümers wird das Flurstück Bestandteil des allg. Wohngebietes ( siehe Nebenzeichnung )

## 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, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.
- 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 und
  - die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

## 3. Bauweise

- 3.1 Als abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt:  
Einzel- und Doppelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m zulässig.

## 4. Weitere Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen 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 bzw. Abgrabungen 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.

- 4.2 Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m zulässig.
- 4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; eine Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von  $\leq 20 \text{ m}^3$  umbauter Raum ist zulässig.

- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.

## **5. Immissionsschutz**

## **6. Grünfestsetzungen**

- 6.1 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.
- 6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, geschlossene, freiwachsende Heckenstruktur aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind flachgeneigte Dächer (0°-10°) extensiv zu begrünen.
- 6.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

## **7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten 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 zulässig.
- Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.
- 7.2 Die im Planbild gekennzeichnete Fläche mit der Arbeitsnummer B ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers und einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 3.1 und 3.2 sowie zu Gunsten der Rettungsdienste zu belasten.
- 7.3 Die Fläche mit der Arbeitsnummer A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 3.1, 3.2, 1.3 und 1.2 und zugunsten der Rettungsdienste zu belasten.
- 7.4 Die Fläche mit der Arbeitsnummer D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 1.1, 1.1 und 1.3 zu belasten.
- 7.5 Mit Aufnahme des Flurstücks 203 in das Allgemeine Wohngebiet ist die mit C gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 zu belasten.

7.6 Den im Geltungsbereich vorbereiteten Eingriffen durch private Baumaßnahmen auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 1.2, 1.3, 1.5 und 1.6 werden die Pflanzbindungen gem. Nr. 3.6.2 zugeordnet.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der Ortsrandeingrünung von Weilersbach durchgeführt. ( siehe Nebenzeichnung Ausgleichsmaßnahme )

7.7 Den im Geltungsbereich vorbereiteten Eingriffen durch private Baumaßnahmen auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 2.1 – 2.4 wird eine zweckgebundene Ausgleichszahlung in Höhe des verbleibenden Kompensationsbedarfs von 13,1 Wertpunkten zugeordnet ( siehe Umweltbericht ).

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	min.	max.
Zulässige Gebäudehöhe in m		
Zulässige Wandhöhe in m		4,2

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 Hinweise).

- 1.2 Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien, ausgenommen hierbei ist Glas, unzulässig.
- 1.3 Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.
- 1.4 Überdachte Stellplätze (Carports) sind dreiseitig offen auszuführen.

### 2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Als Abstand von Zäunen, Mauer und Hecken zu öffentlichen Straßenbegrenzungslinien, Grundstücksgrenzen, Gehweghinterkanten sind mind. 75 cm einzuhalten.  
Im Bereich fehlender Gehwege oder niveaugleichem Ausbau ist auf den freizuhaltenden seitlichen Sicherheitsraum,  $S_{SKZ}=50\text{cm}$  in bebauten Gebieten hinzuweisen.

Als Abstand von Zäunen, Mauer und Hecken zu privaten Straßenbegrenzungslinien, Grundstücksgrenzen, Gehweghinterkanten sind ebenfalls mind. 75 cm einzuhalten.

**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 maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkerschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

**4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)**

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

**5. Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)**

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl an Stellplätzen ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

**6. Anzeigepflicht**

- 6.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

## 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

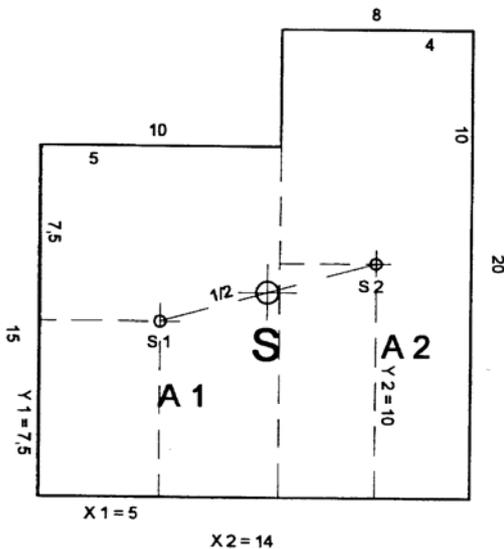
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

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:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$Y_s = 8,79$$

### 3. Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzeigen.

#### 4. Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. <sup>1</sup>

- Bodenmaterial, das 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 nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

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

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

**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. Gewässerschutz**

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

**7. Geotechnik**

Als Baugrund sind unter Deckschichten unbekannter Mächtigkeit die Gesteine des mittleren Muschelkalks zu erwarten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten sowie für tiefere Einschnitte, für Bodenauftrag oder bei erkennbarer Hangvernässung wird eine frühzeitige Ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

**8. Grundwasser**

Der Bauplanbereich liegt im mittleren Muschelkalk knapp oberhalb der grundwasserführenden Grenze Oberer / Mittlerer Muschelkalk. Bei Aushubarbeiten ist möglicherweise lediglich mit Feuchtstellen und kleineren Grundwasserzutritten zu rechnen. Daher ist der Bau von Erdwärmsonden ohne weiter hydrogeologische Stellungnahme möglich.

**9. Planbild**

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

**10. Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

**11. Winterdienst und Strassenreinigung**

Winterdienst und Strassenreinigung sind in den Privatstrassen ist durch die Anlieger selbst zu organisieren.

Villingen-Schwenningen, den

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister