

Textteil

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

"Sonderbergweg"

im Stadtbezirk Weigheim

vom 26.02.1999

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27.08.1997, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997,

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 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 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 Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. BAUWEISE

3.1 Als abweichende Bauweise ist festgesetzt:

Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 16,0 m in offener Bauweise.

4. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Direkt von der Verkehrsfläche anfahrbare **Garagen und Carports** sind mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,5 m zu errichten.
- 4.2 Auf den **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind **Nebenanlagen** gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Größe von $\leq 15 \text{ m}^2$ umbauter Raum zulässig.
- 4.3 Auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind **Nebenanlagen und Einrichtungen** im Sinne des § 14 (1) 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind unzulässig.
- 4.4 Die **Einteilung der Straßenverkehrsflächen** und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1. Pflanz- und Erhaltungsgebot auf privaten Grundstücken

5.1.1. Pflanzgebot

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 400 m² Grundstücksfläche

- mindestens 1 heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste (mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm),
- oder 1 Obstbaumhochstamm (Stammhöhe 160 bis 180 cm) oder Obstbaumhalbstamm (Stammhöhe 100 – 120 cm) wie Apfel, Birne, Süßkirschen
- und mindestens 10 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, muß mind. einer der oben festgesetzten Bäume entlang dieser Verkehrsfläche - Abstand zum Verkehrsflächenrand ca. 2,00 m - auf den privaten Grundstücksflächen gepflanzt werden.

Zur Vermeidung der Verschattung von Nachbargrundstücken durch Vegetation ist höhenmäßig abgestuft zu pflanzen. Schattenverträgliche Nadelgehölze wie Tanne und Fichte sind nur auf der Nordseite der Gebäude zu pflanzen, so daß der Schattenwurf die passive Sonnenenergienutzung nicht beeinträchtigt.

Tannen, Fichten, Eiben und Thuja sind als Heckenpflanzung nicht zulässig.

5.1.2. Erhaltungsgebot

Vorhandener Baumbestand auf den Baugrundstücken ist zu erhalten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen Nutzung (Nutzung der Solarenergie, Versickerung des Oberflächenwassers), möglich ist. Der Erhalt von Bäumen kann auf das Pflanzgebot von Bäumen auf privaten Grundstücken angerechnet werden.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nach § 1 a BauGB auszugleichenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden als Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

5.2.1. Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort (Baugrundstück)

Die auf den Baugrundstücken vorgeschriebenen Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Oberflächenwasserversickerung dienen ebenfalls dem Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen. (Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort)

5.2.1.1 Oberflächenentwässerung

.

Auf den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung (z. B. wechselfeuchte Sickerflächen, Teiche oder Sickergruben) wieder zuzuführen oder nutzbar zu machen. Nur Überlaufwässer sind in die Kanalisation abzuleiten.

5.2.1.2 Flächenbefestigung

.

Zur Flächenbefestigung muß der Anteil der offenporigen Beläge wie - z. B. Schotterrasen, Beton- und Rasenpflaster, Rasenziegel - mind. 50 % der befestigten Gesamtfläche der privaten Grundstücke betragen.

5.2.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsortes

5.2.2.1 Erhalt von Bäumen

.

Die in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Bäume sind zu erhalten.

5.2.2.2 Wiederherstellung der Obstbaumpflanzung

.

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets ist eine Reihe mit Obstbaumhochstämmen zu pflanzen (Abstand 10-15 m)

5.2.2.3 Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung

.

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist die heutige Nutzung von einer intensiven Grünlandnutzung in eine extensive Grünlandnutzung umzuwandeln.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen :

- Es darf nach einer Übergangszeit (3 Jahre nach Umnutzung) nur noch eine einmalige Mahd im Jahr nicht vor dem 01.07. des jeweiligen Jahres durchgeführt werden.
- Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Die anzulegende Versickerungsmulde ist zur temporären Wasserabführung bei Starkregen zu erhalten.
- Neupflanzungen sind nur nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.

5.3. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Ausgleichsfläche (Landwirtschaft – extensive Grünlandnutzung) sowie die auf ihr durchzuführenden und festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden allen nachfolgend aufgeführten, der Bebauung dienenden Flächen zugeordnet:

- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995

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	6,0

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** Als **Dachform** sind nur geneigte Dächer mit einer **Dachhöhe** von max. 6,00 m zulässig. Die Dachhöhe bemisst sich zwischen dem oberen Traufhöhenpunkt (s.o.) und dem First.
- 1.3** **Dachaufbauten** sind innerhalb der unteren zwei Dritteln der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Der seitliche Randabstand zwischen Gaupe und Ortgang, bzw. Brandwand muß mindestens 1,5 m betragen.

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

- 2.1** Die maximale Höhe der **Hecken und Zäune** beträgt 1,0 m.

An den Grenzen zwischen privaten Freisitzen sind **Sichtschutzwände** bis zu 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 Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² nicht überschreiten. Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

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,

- a) bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.
- b) 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:

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

3. Bodendenkmalschutz

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

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.

Villingen-Schwenningen, den 04. Mai 1999

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Fußhoeller

Erster Bürgermeister