

Stadt Villingen-Schwenningen

Textteil zum Bebauungsplan

"Dietweg"

im Stadtbezirk Weigheim

vom 09.12.1999

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 17.12.1997,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am
22.04.1993,

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche, Stellplätze

- 1.1 Zulässig ist die Errichtung und Nutzung kulturellen und sportlichen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen (Turn- und Festhalle).
- 1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Turn- und Festhalle" ist als Außenanlage (auf den Stellplatzflächen) die zeitweise Nutzung als Rollschuhbahn zulässig.
- 1.3 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Anrechnung von Grundflächen

- 2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Befestigung gem. Festsetzung Nr. 3.1 nicht anzurechnen.

3. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zur Eingriffsminderung

- 3.1 **Beschränkung der Bodenversiegelung**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wirtschaftswegen, Zugängen und Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nur, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Ausnahmsweise kann die wasserundurchlässige Befestigung von Zufahrten (zu den Stellplätzen und als Feuerwehr- und Rettungsweg) entsprechend ihrer höheren Frequentierung und stärkeren Belastung zugelassen werden.

- 3.2 **Anpflanzung von Bäumen**
Pro angefangene fünf Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern.
- 3.3 **Erhalt von Gehölzen**
Die standortgerechten Gehölze –einschließlich der Obstbäume- sind zu erhalten und zu pflegen. Wird dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
- 3.4 **Grünflächenanteil**
Mindestens 50 % der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu einem Anteil von mindestens 50 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.
- 3.5 **Dachbegrünung**
Mindestens 20 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen

- 3.6 **Randeingrünung**
Die Stellplatzflächen sind an ihrem südlichen und westlichen Rand gegenüber der Offenlandschaft mit Sträuchern abzapflanzen.
- 3.7 **Flächen für Maßnahmen**

Für die nach § 1a BauGB auszugleichenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden am Eingriffsort Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf dieser gesamten Fläche ist die ergänzende Anpflanzung von Obstbäumen im vorhandenen Pflanzabstand und deren Pflege zur weiteren Entwicklung einer bestehenden Streuobstwiese vorzusehen.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Geh- und Fahrrecht

- 4.1 Die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen werden zugunsten der privaten Nutzer der Flurstücke Nr. 482 – 486 eingetragen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und der Oberkante des Gebäudes. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 12 m begrenzt.

2. ANLAGEN ZUR ENTLASTUNG UND SCHONUNG DES WASSERHAUSHALTS (gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.1 Verwendung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit (Zisterne) mit einer Kapazität von mindestens 5 cbm Fassungsvermögen herzustellen. Alternativ kann bei geeignetem Untergrund das Dachflächenwasser in einer Muldenrigole zunächst oberflächlich aufgefangen und langsam zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Wegeflächen ist entsprechend zu verwerten bzw. zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation als Überlauf die Entwässerung zu gewährleisten.

Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht mit ein.

C. HINWEISE

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.

Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden.

Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige Behörde oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Villingen-Schwenningen, den 28. April 2000

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister