



## **Textteil**

**zur  
Änderung des Bebauungsplanes  
und der örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet**

### **"Schilterhäusle, Teilbereich 1"**

**im  
Zentralbereich Villingen-Schwenningen**

**vom 16.01.2004**

#### **Rechtsgrundlagen :**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert 23.07.2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zul. geänd. a. 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990.

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO]**

###### **1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet (WA):**

Gemäß § 1 (5+6) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **1.2 Stellplätze und Garagen [§ 12 (6), 21a BauNVO]:**

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Die im Plan eingetragenen Ein- und Ausfahrtsbereiche sind mit 3,50 m max. Breite und als max. Anzahl verbindlich. Zur Gestaltung ist Ziffer B. 3 der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

## **1.3 Nebenanlagen [§ 14 (1+2) BauNVO]:**

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Vorgartenflächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorbereiche) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht errichtet werden. Ausgenommen sind Stützmauern, Terrassen, Einfriedungen, Sichtschutzwände, Pergolen, Rankgerüste, Müllboxen und Behälter von Mülltonnen.

Auf den übrigen Gartenflächen sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur nachfolgend aufgeführte und jeweils auf ein Grundstück bezogene Nebenanlagen zulässig:

- Einfriedigungen, Böschungsmauern, Stützmauern;
- Sichtschutzwände bis 1,80m Höhe und 4,00m Länge;
- Pergolen bis zu einer Höhe von 3,00 m;
- Gartenlauben und Gerätehütten bis 15 m<sup>3</sup>.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Plangebiets dienen, dürfen nur innerhalb der hierfür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen oder in Verbindung mit Tiefgaragen erstellt werden.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) BAUGB UND § 16-21A BauNVO]:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (3) 1+2 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) geregelt:

### **2.1. Grundstücksfläche:**

Der jeweiligen Grundstücksfläche sind gemäß § 21 a (2) BauNVO Anteile von Grundstücksflächen an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsflächen hinzuzurechnen.

## 2.2 Gebäudehöhe [§ 16 (3) 2,(3)+ § 18 (2) BauNVO]:

Die Gebäudehöhe (GH) wird aus der Anzahl der Vollgeschosse (z) und der dazugehörigen maximalen Traufhöhe (TH max) gebildet.

Die Traufhöhe ist zu messen zwischen der Bezugshöhe (BH) der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

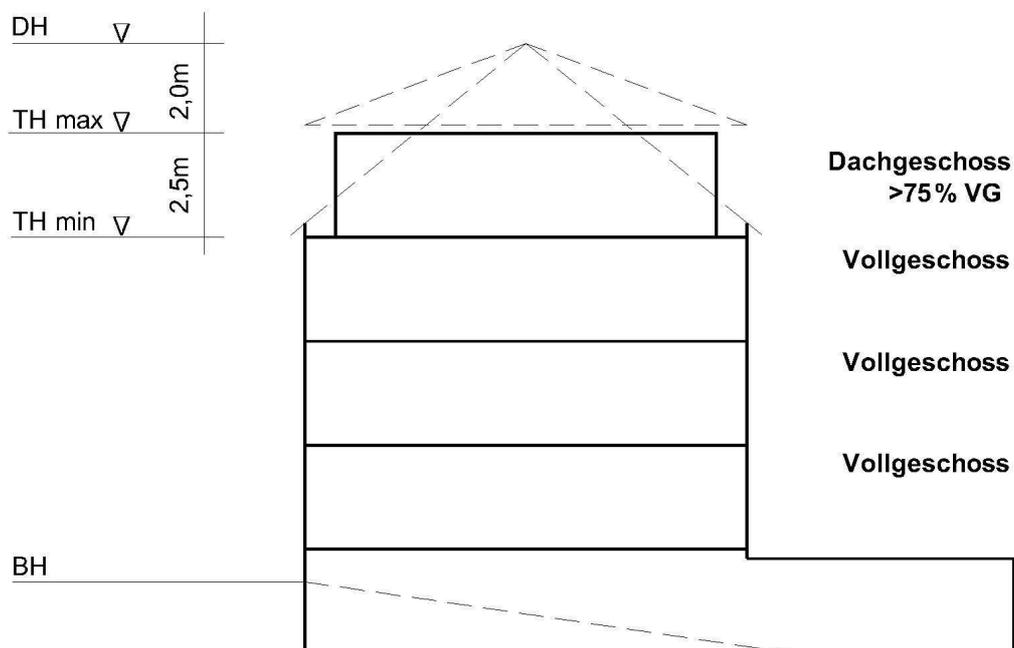
Für die im Bebauungsplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse ist jeweils die Bergseite der Gebäude maßgebend.

Die maximale Traufhöhe (TH max) beträgt :	z = II:	6,50 m
	z = III:	9,00 m
	z = IV:	12,00 m
	z = VI:	19,00 m

Als Spielraum für die Gestaltung der Dachgeschosse wird eine minimale Traufhöhe (TH min) und eine Dachhöhe (DH) festgelegt. Die Dachhöhe ist zu messen

zwischen der angegebenen maximalen Traufhöhe (TH max) und dem höchsten Punkt des Bauwerks. Bei Flachdächern ist die Dachhöhe gleich Traufhöhe. (Angaben TH max / TH min / DH: siehe Schemaskizzen).

Schemaskizze zur Gebäudehöhe :



### **2.3 Höhenlage der Gebäude [§ 18 (1) BauNVO]:**

Für die Bemessung der Höhenlage der Gebäude gilt der mittlere Höhenwert von Seitengrenze zu Seitengrenze des Grundstücks, gemessen entlang der erschließenden (auch privaten) Verkehrsfläche (Oberkante Randstein). Bei hinterliegenden Grundstücken gilt als erschließende Verkehrsfläche die geradlinige Verlängerung der davorliegenden Verkehrsfläche.

### **2.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden [ 9 (1) 6 BauGB ]:**

Die Zahl der Wohnungen in Familienheimen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) wird auf zwei begrenzt.

## **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE [§ 23 BauNVO]:**

Für Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO gelten folgende Ausnahmen:

- Dachgeschosse können bis zu 3,0 m von der Baulinie zurücktreten;
- Rücksprünge von der Baulinie in Form von Loggien und Balkonen sind bis zu einer Tiefe von 1.50 m und Vorsprünge von der Baulinie und der Baugrenze in Form von Balkonen, Wintergärten und Erkern sind bis 1,00 m zulässig;
- Vor- und Rücksprünge sind nur bis zu einer Einzellänge von 5,00 m und einer Gesamtlänge von jeweils 1/4 der Gebäudelänge zulässig.

## **4. BAUWEISE [§ 22 BauNVO]:**

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO:

- a** Abweichend von der offenen Bauweise sind Hausgruppen bis zu 110 m Länge zulässig.

## **5. MASSNAHMEN, SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) 20 BAUGB]**

### **5.1. Schwerpunkt „Schutz“ (S):**

Die im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegenden Böschungsfelder mit Feldheckenbestand und Trockenrasenresten sind zu erhalten und zu pflegen.

### **5.2 Schwerpunkt „Entwicklung“ (E):**

Die nach § 1a (3) BauGB i.V. §19 (2) BNatSchG unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung mit dem Schwerpunkt Entwicklung ausgeglichen und festgesetzt.

Die im südlichen Bereich des Plangebiets liegenden Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen, mit Fußwegen und Spielplätzen, sind als Teil einer Grünverbindung von Villingen nach Schwenningen zu pflegen und weiterzuentwickeln.

## **6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 (1) 25 BAUGB].**

Die Pfg1 – und Pfg2-Maßnahmen und - Flächen und die unter 6.2 aufgeführten sonstigen Grünmaßnahmen dienen ebenfalls ergänzend dem Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen.

### **6.1. Pflanzgebote ( pfg ):**

#### **pfg 1 : Gemeinschaftsbereiche:**

Die gemeinschaftlich genutzten Mitten der Blockinnenräume sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Strauch- und Staudenpflanzen müssen 1/4 der gemeinschaftlichen Grünflächen einnehmen.

Die Anlage von Spielflächen für Kleinkinder sowie der Erholung und Verschönerung dienende offene Nebenanlagen wie z.B. Pergolen und Lauben ist zulässig.

Auf den Pflanz- und Rasenflächen sind Geländemulden zur Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers anzulegen. Bodenauffüllungen in den Gemeinschaftsbereichen müssen mit unverdichteten versickerungsfähigen Material (KF-Wert um 10/100.000, z.B. sandiger Lehm) vorgenommen werden; in jedem Fall ist der obere Bodenhorizont unter dem Mutterboden tiefgründig zu lockern oder gegen versickerungsfähiges Material auszutauschen.

Die Begrünung der privaten Flächen muß spätestens in der auf die Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode entsprechend der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festlegungen erfolgen.

## **pfg 2: Öffentlicher Raum:**

### **Siedlungsgrünfläche:**

Schaffung eines größeren zusammenhängenden Grünflächennetzes mit Baum- und Strauchpflanzungen und weitestgehend extensiven Wiesenflächen unter Einbeziehung der Rad- und Fußwegverbindungen und Kinderspielflächen. Neben den im Planteil dargestellten Spielplatzstandorten können weitere Spielflächen angelegt werden.

### **Trockenbach - Ost:**

Abführung des nicht direkt auf den Freiflächen versickernden Oberflächenwassers - auch der Straßenflächen und der Parkierungsflächen - im gedichteten Trockenbach (verdichteter anstehender Boden), der als bepflanzte Mulde auszuführen ist.

### **Grünfläche am Wald:**

Aufbau eines mehrschichtigen Waldrandes am Westrand des "Zahnhalden" mit vorgelagerter Saumzone (Kraut- und Wiesenbereich).

### **Bäume im Straßenraum:**

Zur Durchgrünung des Straßenraumes sind ein- bzw. zweiseitig Bäume zu pflanzen. Standortvorschläge sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Der auf öffentlicher Fläche vorgeschlagene und auf privater Fläche festgesetzte Standort der Bäume kann je nach Gegebenheiten parallel zur Straße maximal um 3,00 m verschoben werden. Die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

Entlang der Tulastraße sind Birken zu pflanzen, ansonsten Laubbäume erster Ordnung gemäß Pflanzliste (s. unter C. Hinweise).

Die Baumstandorte sind bei Inanspruchnahme von Leitungsrechten zu berücksichtigen und im Abstand von mindestens 3,00 m zu umfahren bzw. die Leitungen sind ausreichend gegen das mögliche Eindringen von Baumwurzeln zu schützen.

## **6.2. Sonstige Grünmaßnahmen [§ 9 (1) 25 BauGB]:**

### **Versickerungsflächen:**

Die Ableitung der Niederschläge von Dachflächen muß auf die privaten Grünflächen erfolgen und dort versickern können, oder von diesen auf die für die Versickerung vorgesehenen Gemeinschaftsbereiche weitergeleitet werden. Überschüssiges Wasser muß den Trockenbächen mittels eines Überlaufs zugeführt werden.

### **Flächenbefestigung:**

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen und Unterbaumaterialien herzustellen.

### **Dachbegrünung:**

Flachdächer (Dächer bis 5° Dachneigung) sind zumindest extensiv (Substathöhe mindestens 8 cm) zu begrünen.

## **7. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT [§ 9 (1) 21. BAUGB]:**

### **7.1. Geh- und Fahrrecht:**

Die gekennzeichneten Flächen (private Gehwegsflächen) sind für Andienung, öffentliche Versorgungsfahrzeuge und als Gehwegfläche für die Öffentlichkeit freizuhalten.

### **7.2. Leitungsrecht:**

Innerhalb der mit LR gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in eingeschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Stadtwerken (SVS) bzw. der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen :**

- Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert 19.12.2000

### **1. DÄCHER [§ 73 LBO]:**

Dachform und Dachneigung sind grundsätzlich freigestellt. Es wird jedoch auf die Festsetzungen in Ziffer A 2.2 verwiesen.

Zur Dachgestaltung gelten gemäß § 73 (1) LBO weitere Regelungen:

#### **1.1 Dächer bei Doppelhäuser:**

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind bei Doppelhäusern in gleicher Weise auszuführen.

#### **1.2 Dachneigung:**

Eine Dachneigung von mehr als 45° ist bei Sattel- und Pultdächern unzulässig.

#### **1.3 Firstrichtung:**

Bei geneigten Dächern muß mit Ausnahme bei Nord-Süd-gerichteten Erschließungsstrassen die Firstlinie parallel zur vorderen Grundstücksgrenze verlaufen.

#### **1.4 Dachaufbauten:**

Die maximale Höhe von Dachaufbauten entspricht der maximalen Traufhöhe (max TH; siehe: Ziffer A.2.2). Bei geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten nicht in das obere Viertel der Dachfläche einschneiden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger als 1/2 der Gebäudelänge sein, der Abstand der Dachaufbauten nebeneinander und von der Gebäudegrenze oder dem Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten.

#### **1.5 Dachflächenfenster:**

Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtsumme 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand nebeneinander und zur Gebäudegrenze oder zum Giebel ist mit mindestens 1,25 m einzuhalten.

Dachflächenfenster dürfen nicht übereinander angeordnet werden.

## **1.6 Dachdeckung:**

Als Dachdeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig. Grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

## **2. FASSADEN [§ 73 (1) 1.LBO]:**

Großflächige Metallfassaden sind nicht zulässig.

## **3. TIEFGARAGEN UND STELLPLÄTZE [§ 73 (1) 1.+5. LBO]:**

### **ST/GST**

Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Für je 8 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche ein hochkroniger Baum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Stellplätze können mit flachen oder flach geneigten Dächern (max. 5 Grad) überdacht werden. In diesen Fällen sind an der Grundstücksgrenze und zur Straßenseite geschlossenen Einfriedigungen/Einfassungen vorgeschrieben.

Die Oberkante der Überdachung darf maximal 3,00 m, die Oberkante der Einfassungen darf nicht über 1,80 m über Gehwegoberkante liegen.

Die Überdachungen sind zumindest extensiv zu begrünen.

### **TG**

Aus dem Gelände ragende Tiefgaragen sind mit massiven Brüstungen und zusätzlichen Pergolen zu versehen und gestalterisch mit in die Gartenkonzeption einzubeziehen.

Decken über Tiefgaragen sind bei mindestens 30 cm Erdauflage zu begrünen. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind erst ab der straßenseitigen Baulinie als Rampe zugelassen, TG-Rampen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen überdacht werden.

Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätzen sowie offene Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **4. EINFRIEDUNGEN UND GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 73 (1) 5 LBO]**

### **4.1 Einfriedigungen und Gestaltung der Vorbereiche**

Das Gelände der Vorbereiche (Fläche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche) ist niveaugleich mit der Gehwegoberkante auszuführen und zumindest für 1/3 der Grundstücksbreite gärtnerisch anzulegen.

Einfriedigungen sind in Form von Zäunen, Mauern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

#### **4.2 Höhengestaltung der übrigen Grundstücksfläche**

Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes sind in folgendem Rahmen zulässig:

0% - 5% = 0,5 m, 6% - 10% = 1,0 m

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Geländeneigung grösser als 7% ist und die maximale Abgrabungstiefe kleiner als 1,00 m beträgt.

Weitergehende Aufschüttungen oder Abgrabungen im Zusammenhang mit Hochbaumaßnahmen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

Notwendige Böschungen sind auf eigener Grundstücksfläche anzulegen.

#### **5. WERBEANLAGEN [§ 73 (1) 1 LBO]:**

Werbeanlagen sind nur an den von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassaden und nur an den Stätten der Leistung zulässig.

An jeder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

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

Plakatanschlagtafeln oder ähnliches sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1.0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3,00 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten.

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,00 m zulässig.

#### **6. ANTENNENANLAGEN [§ 73 (1) 3 LBO]:**

Pro Hauptgebäude sind höchstens 2 Außenantennen, ggf als Gemeinschaftsanlagen auf der straßenabgewandten Gebäude- bzw. Dachseite zulässig.

Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,50 m, für Stabantennen maximal 4,00 m.

Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1.0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3,00 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten.

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,00 m zulässig.

#### **7. KENNTNISGABEPFLICHT [§ 74 (1) 7 LBO]:**

Die nach § 50 LBO verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

## **C. HINWEISE**

### **1. BAUGRUBENAUSHUB:**

Für das Plangebiet wird eine "Mutterbodenbörse" eingerichtet. Mutterboden von den privaten Grundstücken muß auf den von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen zwischengelagert und später wieder zur Verfüllung gebracht werden.

### **2. PFLANZENLISTE:**

Laubbäume I. Ordnung, wie

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Laubbäume II. Ordnung, wie

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

### **3. GRUNDWASSERSCHUTZ:**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der geplanten Wasserschutzzone III der Keckquellen. Auf die Bestimmungen zu Bauten in Wasserschutzzonen wird hingewiesen.

### **4. HEIZUNG UND IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Plangebiet wird von einem von den Stadtwerken betriebenen Blockheizkraftwerk versorgt. Die Zur-Verfügung-Stellung von Wärme wird im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrags geregelt.

### **5. BEHINDERTEN- UND ALTENGERECHTES BAUEN:**

Mindestens 1/4 der Wohnungen in den Mehrfamilienbauten sind für die Bedürfnisse behinderter und alter Menschen auszustatten.

Das gleiche gilt auch für die Zugänge zu den betreffenden Häusern und Grundstücken.

Die Einhaltung der Regelung wird dem Käufer städtischer Grundstücke mittels privatrechtlichem Vertrag auferlegt.

Villingen-Schwenningen, den 03. März 2004

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister