



TEXTTEIL

**zur zweiten Änderung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften**

„Spitals Dreißig Jauchert“

im Zentralbereich Villingen-Schwenningen

vom 22.11.2001

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert d. Gesetz v. 22.04.1993
- **Landesbauordnung** (LBO-BW) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Spitals Dreißig Jauchert“, rechtsverbindlich seit dem 04.12.1990, Kurzbezeichnung Z-D II/90 und der Bebauungsplanänderung „Spitals Dreißig Jauchert, Teilbereich Flst.Nr. 3376“, rechtsverbindlich seit dem 18.02.1995, Kurzbezeichnung Z-D I/95, erhalten durch den Änderungsplan und ergänzend durch folgende textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften innerhalb dieses Geltungsbereichs die folgende Fassung.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet - Gebiet für Klinik-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen

- Zulässig sind:
- Klinik-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen
 - Einrichtungen für betreutes Wohnen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

1.2 Sondergebiet - Gebiet für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen

Zulässig sind:

- Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

1.3 Sondergebiet – Gebiet für kirchliche und soziale Einrichtungen

Zulässig sind:

- Kirchliche Gemeindezentren
- Einrichtungen für Kinder- und Jugendbetreuung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Traufhöhe (Entfernung zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 13,50 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe ist die zwischen den Grundstücksgrenzen gemessene mittlere Höhe von Oberkante Randstein der öffentlichen Verkehrsfläche.

3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) BauGB)

3.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb dieser Fläche zulässig, nicht jedoch auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Zur Gestaltung siehe B 5)

4. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN UND MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Die nicht bebauten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sind bis auf notwendige Wege von Versiegelung freizuhalten.

4.2 In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücksfreiflächen ist die natürliche Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (auch die Entwässerung von befestigten Grundstücksflächen, kleineren Geh- und Zufahrtswegen sowie Dachflächen) vorzusehen.

Überschüssiges Wasser muß, soweit topografisch möglich, dem Trockenbach mittels Überlauf zugeführt werden.

4.3 Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind mit großkronigen, standortgerechten Bäumen mit Stammumfang 14/16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 4.4** Die nach § 1a (3) BauGB auszugleichenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung mit dem Schwerpunkt Entwicklung ausgeglichen.

Auf dieser Fläche ist eine mit der nördlich im Baugebiet „Schilterhäusle“ geplanten öffentlichen Grünfläche zusammenhängende Grünfläche als Element des Gesamtbiotopverbundnetzes im Zentralbereich anzulegen. Diese Grünfläche dient der Anlage eines Trockenbaches und der Anlage von strukturreichen Heckenpflanzungen, Laubbaumstandorten und extensiven Wiesenflächen. Der Trockenbach dient der Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers aus den Versickerungsflächen der angrenzenden Grundstücke in das Trockenbachnetz des Baugebiets „Schilterhäusle“.

5. BAUWEISE (§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 22 (2 + 4) BauNVO)

- 5.1** Für die Bebauung der Grundstücke gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. In ihr sind Gebäude - oder Gebäude in ihrer Abwicklung - mit Baukörperlängen über 50,00 m zulässig. Die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude haben, soweit erforderlich, von den Grenzen der Nachbargrundstücke die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BauGB)

6.1 Geh- und Fahrrecht

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nicht zulässig.

6.2 Trockenbach

Die öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Nord- und Ostgrenze des Baugebiets „Spitals Dreißig Jauchert“ dienen auch der Ableitung überschüssigen Regenwassers (in Form eines sogenannten Trockenbachs) von den südlich angrenzenden Grundstücken und den östlich des Baugebiets angrenzenden Bereichen in Richtung des Trockenbachnetzes des Baugebiets „Schilterhäusle“. Die betroffenen Grundstücksbesitzer haben die Anlage und Wartung des Trockenbachs sowie die Ableitung mit Regenwasser der vorher angeschlossenen Grundstücke zu dulden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Diese Festsetzungen beziehen sich auf alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, also auch auf Nebenanlagen und Garagen.

1. FASSADENGESTALTUNG (§ 73 (1) 1 LBO-BW)

- 1.1** Ungegliederte Fassadenflächen (ohne gliedernde Elemente wie Vor- oder Rücksprünge, Türen oder Fenster etc.) sind nur bis zu einer Länge von 15,00 m zulässig. Eine Fassadenbegrünung kann als gliederndes Element gewählt werden (Rankgerüste anbringen!)

Großflächige Metallfassaden sind nicht zulässig.

Die Fassaden sind mit hellen Farbtönen zu streichen bzw. herzustellen.

2. DACHGESTALTUNG (§ 73 (1) 1 LBO-BW)

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Bei kirchlichen Gemeindezentren sind für einzelne Gebäudeteile auch steilere Dächer zulässig.

Bei Dachdeckungen aus Blech ist farbig beschichtetes, reflexfreies Material zu verwenden.

3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Sie sind aus solchen Materialien herzustellen, die eine Begrünung zulassen (z. B. Drahtzaun). Eine Eingrünung (lebender Zaun) ist erforderlich.

Die Einfriedigungen müssen von den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand einhalten. Dieser Mindestabstand beträgt die halbe Höhe der Einfriedigung, entlang landwirtschaftlicher Wege muß er mindestens 1,50 m betragen.

4. WERBEANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtschaltung sowie fluoreszierenden oder grellen Farben sind unzulässig.

Pro Stätte der Leistung ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Größe von 4,00 m² nicht überschreiten.

5. STELLPLATZANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)

Stellplatzanlagen haben zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist wie die übrigen nicht bebauten Flächen als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Stellplatzanlagen sind zur Verminderung der Wärmeabstrahlung und damit zur Vermeidung klimatischer Störungen mit großkronigen standortgerechten Einzelbäumen zu überstellen. Es ist mindestens 1 Baum für 10 Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Stellplatzanlagen sind zur Vermeidung der Belastung der Kläranlagen zu mindestens 50 % mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,6.

C. HINWEISE

1. Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg empfiehlt die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.
2. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.
3. Bäume und Sträucher müssen im Bereich der Leitungsschutzstreifen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5,00 m wahren. Dieses ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
4. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Unbedenklichkeit der Oberflächenwasserversickerung zu prüfen.
5. Für private Bereiche ab 1500 m² Grundstücksfläche ist ein qualifizierter Freiflächenplan zum Baugesuch vorzulegen.
6. Die Begrünung der privaten Flächen muß spätestens in der auf die Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Villingen-Schwenningen, den 09. Januar 2002

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister