

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften**
Durch den Bebauungsplan "Auf der Eck III, 3. Änderung" wird ein ca. 2.726 qm großer Teilbereich des Bebauungsplans "Auf der Eck III" auf den Flst. 64, 64/1, 1295/1 überplant.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16 BauNVO)**
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,6 festgesetzt.
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird auf max. 1,2 festgesetzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
Gestaltung der Stellplätze
PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen (z. B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag, Okopflaster).
Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauBG)
PGF 1: Dachbegrünung
Eine Mehrschichtdachbegrünung ist auf allen Dachflächen der Hauptanlagen umzusetzen. Sie sind auf mindestens 70 % extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm). Die Dachbegrünung sollte mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden. Die Vorgaben für die Ausführung, die Mindestauflagen und die Artenauswahl sind zu beachten.
Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusetzen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut "18 Dachbegrünung" von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges mit Beimischung von Sedumsprossen sowie stauden von Isatis oder gleichwertig zu verwenden. Die Dachbegrünung muss einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und ankommende Gehölze müssen entfernt werden.
PGF 2: Baumpflanzungen
Pro angelegene 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Pro Baum ist mindestens 12 m² durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen. Die wasser- und luftdurchlässige Fläche pro Baumquartier muss mindestens 6 m² betragen. Die Bäume können auch außerhalb der Stellplatzflächen, an jeder anderen geeigneten Stelle des Baugrundstücks, gepflanzt werden.
Vorgaben für die Ausführung
Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus exlia weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.
Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 12-14 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten
Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibeck zu sichern. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstaudraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig sowie durchwurzelbar. Der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.
PGF 3: Pflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Alle nicht unbedingt zu versiegelnden Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Gras- oder insektenfreundlichen Blühmischungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Kies-, Schotter- oder ähnliche Materialaufschüttungen in Kombination mit darunterliegenden wasserundichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Teilfolien sind nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
Vorgaben für die Ausführung
Sträucher und Kletterpflanzen: Strauch, 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 60-120 cm
Saatgut: Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.
Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.

B. HINWEISE

- Artenschutz**
Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Die Brutzeit geht vom 01. März bis zum 31. Oktober. Abweichungen der vorgenannten Zeiträume für Gehölzrodung und Baufeldräumung sind bezogen auf die Witterungsverhältnisse in Villingen-Schwenningen und den Vogelschutz mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abzustimmen.
- Pflanzenliste**

Wissenschaftlicher Artnamen	Deutscher Artnamen	PGF 1	PGF 2	PGF 3
Bäume				
Acer campestre	Feldahorn		X	X
Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche		X	X
Carpinus betulus L.	Gewöhnliche Hainbuche		X	X
Castanea sativa Mill.	Stieleiche		X	X
Quercus robur	Trauben-Eiche		X	X
Sorbus domestica	Baldachneibene		X	X
Populus tremula	Zitterpappel		X	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche		X	X
Acer platanoides	Ahorn		X	X
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		X	X
Alnus incana	Wald-Eiche		X	X
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		X	X
Sorbus aria	Mehlbirne		X	X
Quastbäume				
Malus sylvestris	Heisapfel			X
Pyrus pyralis	Wildbirne			X
Prunus avium	Vogel-Kirsche			X
Prunus domestica	Kulturpfirsich			X
Prunus domestica	Kultur-Plumme			X
Prunus domestica subsp. domestica	Echte Zwetschge			X
Prunus communis	Kultur-Birne			X
u. a. insbesondere lokale Sorten				
Sträucher				
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne			X
Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum			X
Cornus monomya	Englischer Weidling			X
Cornus mas	Kornelkirsche			X
Hippophae rhamnoides	Gewöhnliche Sanddorn			X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster			X
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche			X
Prunus spinosa	Gew. Schlehe			X
Rhamnus cathartica	Echter Frosenrost			X
Rosa agardis	Acker-Rose			X
Rosa acardis	Acker-Rose			X
Rosa canina	Busch-Rose			X
Rosa gallica	Gallische Rose			X
Rosa glauca	Robbällige Rose			X
Rosa koreana	Plaum-Rose			X
Rosa moschata	Fels-Rose			X
Saxifraga	Sax-Weide			X
Viburnum lantana	Viburnum Schmeiball			X
Kletterpflanzen (für eventuelle Fassadenbegrünung)				
Clematis vitalba	Waldrebe			X
Hedera helix	Efeu			X
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie			X
Lonicera xylosteum	Geißelweide			X
Vitis vinifera	Echter Wein			X
Vitis rotundifolia	Kelterweide			X
Saatgutmischungen				
Rieger-Hofmann Nr. 01 Blumensaat oder vergleichbar			X	X
Rieger-Hofmann Nr. 03 Böschungen, Straßenbegrünung (100% Blumen) oder vergleichbar		X	X	X
Rieger-Hofmann Nr. 08 Schmellergrün- und Wildblumenmischung oder vergleichbar			X	X
Rieger-Hofmann Nr. 10 Wärmeliebender Saum oder vergleichbar			X	X
Rieger-Hofmann Nr. 15 Pflaster- und Schotterrasen oder vergleichbar		X	X	X
Rieger-Hofmann Nr. 18 Dachbegrünung mit mind. 50 % Blumen oder vergleichbar		X	X	X

3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallfunde, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Zuweiterhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Bodenkunde

Bei der Baumaßnahme ist nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBoDSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.
Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWVG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWVG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

5. Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Diese wird im Plangebiet teilweise von Terrassensedimenten (Mittelgebirge) unbekannter Mächtigkeit bedeckt.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/kong-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetttonen (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden obenbenannte Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Abwasser

Neben den bereits im Bebauungsplan genannten Verfahren zur Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist Folgendes zu ergänzen:
Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist (siehe Unterpunkt **Dezentrale Beseitigung**).
Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, so sollen die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Wir weisen darauf hin, dass öffentliche Abwasseranlagen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WVG) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

7. Entwässerungskonzept

Um dem § 6 WHG zu entsprechen, sind die Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (DWA-A 100) und des DWA-M 102-4 mit dem Ziel einzuhalten, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu beeinflussen und somit eine klimangepasste Stadtentwicklung (Sichwort „Schwammstadt“ bzw. „wassersensible Stadt“) zu realisieren. Hierzu ist es zwingend erforderlich, eine abgestimmte Entwässerungskonzeption parallel mit dem Bebauungsplan aufzustellen. Die Belange/Ansätze der Entwässerungskonzeption sind dann im Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen.
Für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist zudem die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Baugebiet unerlässlich.

8. Dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.
Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke beläbte Bodenschicht, Versickerung über technische Anlage (Vorbehandlung und Riegeln) die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.
Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisaufreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.
Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Oberlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch sein darf.
Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvermögen verfügen (Schwimmedrossel). Derartige retentionsfähige Regenwasserzisternenanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen. Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternenanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser,

d. h. das Brauchwasser (Regenwasser) leitungsstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.
Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige beläbte Oberbodenschicht aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. Artbefähigung (siehe Regenrückhaltung) zu beachten.
Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wasser darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

9. Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauBG sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinkräutigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen:
- Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.
- Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.
- Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasengitterpflaster, breittüftiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. Für die Flächenbelastung ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Flächenbelägen im Bereich von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VVW Stellplätze) eingerichtet werden.

10. Bodenschutz

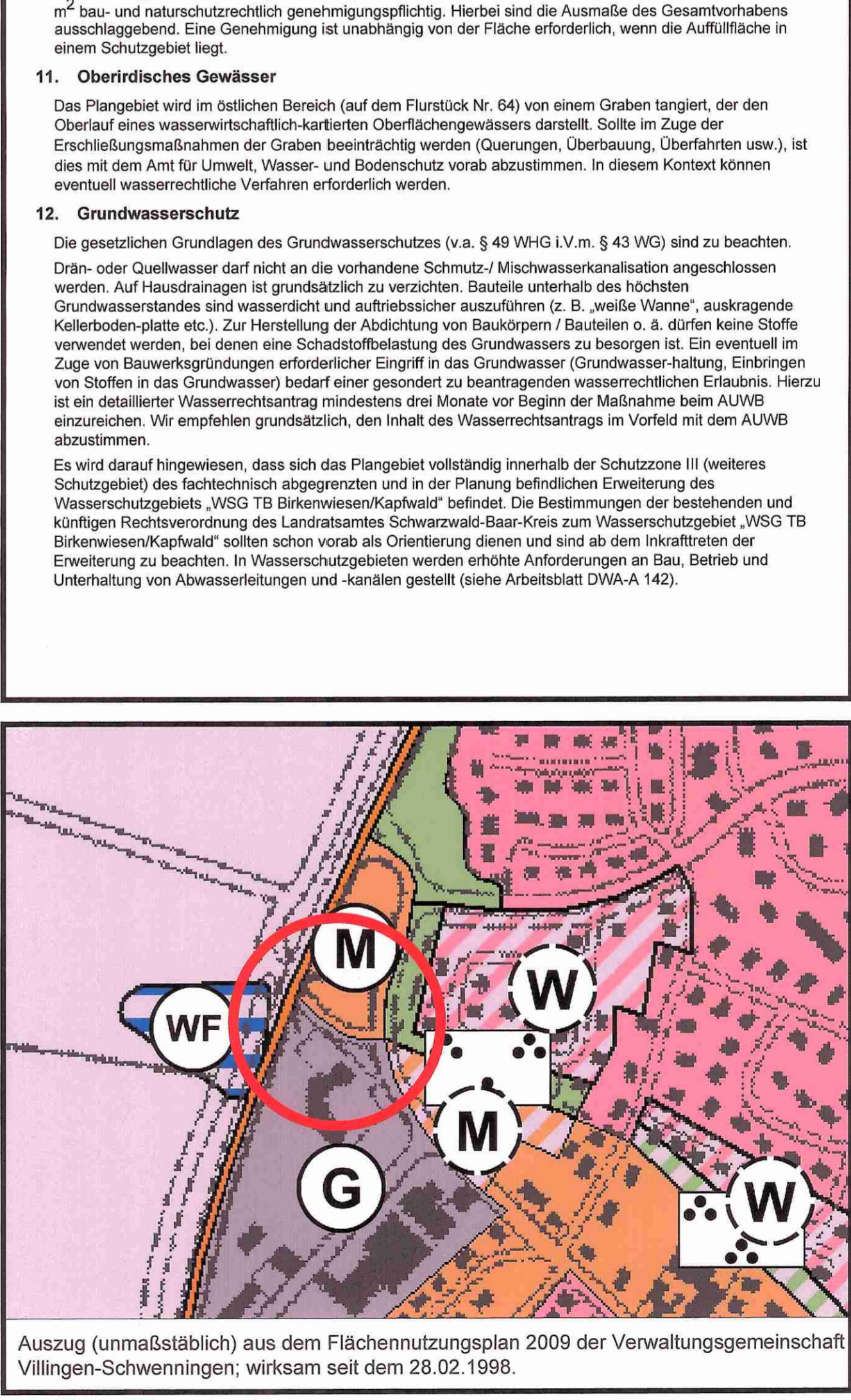
Gemäß § 202 BauBG ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenaussgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Geländeneiveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.
Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.
Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf abgetrocknetem und oberflächlichem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettensfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.
Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahren mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in oder unter die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorge- bzw. Materialwerteverordnung der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das der Errichtung technischer Bauwerke dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.
Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m² bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

11. Oberirdisches Gewässer

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich (auf dem Flurstück Nr. 64) von einem Graben tangiert, der den Oberlauf eines wasserwirtschaftlich-kartierten Oberflächengewässers darstellt. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Graben beeinträchtigt werden (Querungen, Überbauung, Überfahrten usw.), ist dies mit dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz vorab abzustimmen. In diesem Kontext können eventuell wasserrechtliche Verfahren erforderlich werden.

12. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WVG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein eventueller im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasser-haltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb der Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) des fachlichrichtigen Abgrenzungen und in der Planung befindlichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes „WVG TB Birkenwiesen/Kapfwald“ befindet. Die Bestimmungen der bestehenden und künftigen Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „WVG TB Birkenwiesen/Kapfwald“ sollten schon vorab als Orientierung dienen und sind ab dem Inkrafttreten der Erweiterung zu beachten. In Wasserschutzgebieten werden erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).



Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1998.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

§§ 13a, 13b BauBG	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 05.11.2024 Ortsüblich bekannt gemacht am: 19.11.2024
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauBG	Öffentliche Auslegung des Entwurfes Den Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: 05.11.2024 Ortsüblich bekannt gemacht am: 19.11.2024 Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 26.11.2024 bis 07.01.2025 Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 26.11.2024
§10 BauBG, u. §4 GemO	Satzung Die frägemäßig vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: 09.04.2025 Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 09.04.2025 Villingen-Schwenningen, den 18.03.2026
§ 10 BauBG, §4 GemO	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: 20.03.2026 Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 18.03.2026
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist. Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 681, 688), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
Katasterunterlagen	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein. Stand: Oktober 2019
§ 1 Abs. 2 PlanzV	
Planbearbeitung	Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Herr Schöne

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) "Auf der Eck III, 3. Änderung" im Stadtbezirk Pfaffenweiler

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, den 18.03.2026

gez. Detlev Böhre
Erster Beigeordneter
Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 01.09.2024	KG	geändert:	
geändert: 18.02.2025	KG	geprüft:	

Villingen-Schwenningen, den 17.03.2026

Amtsleitung
gez. Kirsten Heilmann

Maßstab: 1:500
P_2026_Rechtsplan.dwg

Stat. Nr. P_2026
Blattgröße: in Millimeter 594x950