

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
 - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 1 (4-6) und § 4 BauNVO)**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

- 1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eschelen - Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28+30“ (§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von
- der Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ),
 - der Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ),
 - der Höhe der baulichen Anlagen (GH).
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB, §§ 18 BauNVO)**
- Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NN.
- 1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungsschneide.
- 1.4.2 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1 m überschritten werden.
- 1.4.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1 m überschritten werden.

- 1.5 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 17 - 20 BauNVO)**
- 1.5.1 Die in WA1 festgesetzte Grundfläche (GR) sowie die in WA2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Die festgesetzte Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Zufahrtbereich und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.5.3 Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Flächen von privaten Erschließungsstraßen mit anzunehmen.
- 1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Im Plangebiet gilt die abweichende (a) Bauweise. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudeteile über 50 m zulässig sind.

- 1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Plan.
- 1.8 Gargen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze (§ 12 BauNVO)**
- 1.8.1 Oberirdische Gargen (GA) und Carports (CP) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in der dafür festgesetzten Zone (ST).
- 1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.8.4 Teilgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.8.5 Fahrradstellplätze (auch überdachte Fahrradstellplätze, Fahrradboxen) sind im gesamten Baugrundstück zulässig.
- 1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.9.2 Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
- 1.10.1 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen sowie Gebäudeabruch
Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tieren (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden. Auch Gebäude oder Teile sind nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzubauen.
- 1.10.2 Nisthilfen (CEF-Maßnahme)
Als Ausgleich für potentiell entfallende Brutplätze sind Nistkästen im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzubringen. Es sind fünf Nisthilfen anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind.
Hinweise zum geeigneten Standort:
 - Verwendung von artspezifischen Nistkästen für den Hausperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm
 - Einzel- oder Mehrfachkästen (z.B. für drei Brutpaare) möglich
 - Anbringungshöhe > 2 m
 - Die Nisthilfen sind in räumlicher Nähe (ca. 50 m) zueinander anzubringenDie Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern)
- 1.10.3 Insektenfreundliche Lampen
Bei Neuanstellung sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließl. nicht insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.
- 1.10.4 Dachbedeckung / Außenbauteile
Kupfer-, Zink- oder bleihaltige Dächer, Dachguben und sonstige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metalle in Betracht kommt.
- 1.10.5 Anteil versiegelter Flächen
Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

- 3.2 Altlasten**
- Offenkundig, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Fundierungen oder Geruchsemissionen) sind der unteren Bodenschicht- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.
- Im Planungsbereich liegen keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen vor. In der Region ist aufgrund der Geologie jedoch mit geogen erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.
- 3.3 Abfall**
- 3.3.1 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodennmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind getrenntverwertlich zu beseitigen.
- 3.3.3 Anfälliger Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Müllen, Baugruben, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden.
- 3.3.4 Falls organisch leichtes Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubs zu schaffen, z.B. einzelne Mülden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.3.5 Bei belastetem Erdabwusch ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodennmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982/31/07 zu verfahren.
- 3.3.6 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originaldaten bzw. das vorläufige Blatt der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuchs) im unteren Bereich der Baustelle zu untersuchen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.
- 3.3.7 Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließl. aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu lagern und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 3.3.8 Falls unbelastetes Aushub- und Erdmaterial einschließl. aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu lagern und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 3.3.9 Es darf kein beeinträchtigtes Material zur Außenbelichtung gelangen. Auf den „Leitflächen zum Umgang mit tierhaltigen Straßenabwusch vom März 2010“ wird hingewiesen.
- 3.3.10 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982/31/07 einschließl. Anlagen und Folgerisale im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

- 3.4 Bodenfunde / Denkmalschutz**
- 3.4.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DStbO (Denkmalbehörden) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erverfaltungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abklärung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStbO) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- 3.5 Geotechnik**
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Leinertkuppen). Untergeordnet sind am nordwestlichen Rand des Plangebietes Gesteine des Triangulidomäne, am südöstlichen Rand des Plangebietes Gesteine der Gräbelformation (Gipskeuper) an der Oberfläche anstehend.
- Mit lokalen Auflagerungen vorangegebener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des langfristigen schwingigen Verwitterungsbereichs ist zu rechnen.

- 1.10.6 Wasserdurchlässige Böden
Hof- und Stellplatzflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasetugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen) auszuführen.
- 1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**
- 1.11.1 Baumpflanzungen
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammmumfang min. 16-18 cm) festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.11.2 Begrünung der Stellplätze
Bei oberirdischen Kfz-Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze (einzelige Anordnung) bzw. je angefangene 10 Stellplätze (doppelreihige Anordnung) mindestens ein hochstammiger Laubbäum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammmumfang min. 16-18 cm) entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.11.3 Begrünung öffentlicher Grünflächen F1
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche F1 (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung) ist mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechseltfeuchte Standorte anzuzuseln und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.
- 1.11.4 Begrünung private Grünflächen F2
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche F2 (private Grünfläche) ist in den Bereichen, die zur Regenrückhaltung vorgesehen sind, mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechseltfeuchte Standorte anzuzuseln und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.
- In den Bereichen, die der Ortsrandbegrenzung dienen, sind gemäß den Pflanzregeln Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Nicht mit Bäumen gestaltete Bereiche sind im nördlichen Bereich des Plangebietes dicht mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass nach Norden eine geschlossene Baum-Sträucherhecke entsteht. Darüber hinaus verbleibende Flächen zur Ortsrandbegrenzung sind locker mit Sträuchern zu gestalten oder einer standortgerechten Wiesen-Saatgutmischung anzuzuseln. Die empfohlenen Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- 1.11.5 Durchführung von Baumschutzmaßnahmen
Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

- 1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.12.1 Die Fläche R1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt zu belasten.
- 1.12.2 Die Fläche R2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung, der Stadtwerke, der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger sowie des Studierendenwerks Freiburg zu belasten.

- Verkaufsangebotsverfahren (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserswirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
- Bei an der Oberfläche oder in geringer Tiefe anstehenden Karbonatgesteinen (Triangulidomäne) ist wegen der Gefahr der Ausprägung lehrerfüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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 Gründungsortes, zum Grundwasser, zur Baugrundebeurteilung bei Antrieben verkaufsbegleitender Festhalten wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.6 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz**
- Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Jockelkucken“. Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier insoweit deshalb auch die Planziele 4.3.1 f. LEP zu beachten, wonach das Grundwasser sowie Trink- und Wasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinträchtigung zu sichern sind.
- 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 aufreißsicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerecken etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Bauteilen / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A142). Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein Einbringen von Erdwärmesystemen in Zone II des Wasserschutzgebietes „Jockelkucken“ nicht gestattet wird.

- 3.7 Freiflächengestaltungsplan**
- 3.7.1 Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die freizeitspezifische Gestaltung der Außenanlagen, Flächenverriegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 Anhang: Pflanzliste

Die Pflanzliste ist dem Textteil zu entnehmen (Bebauungsvorschriften).

2 Örtliche Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
 - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)
- 2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.1.1 Die Dächer sind als Flachdach mit 0°-5° Dachneigung herzustellen und entsprechend der Pflanzliste im Anhang extern zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 2.1.3 Wellblech- und offene Blumenbänke sind als Dachbegrünung nicht zulässig.
- 2.1.4 Leichtfarbige und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.
- 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.2.1 Die Höhe der Einfriedung darf 0,8 m bezogen auf das Gelände nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind Heckenpflanzungen im hinteren Grundstücksteil, ab der von der Straße zugewandten Gebäudeseite, bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf das Gelände, zulässig.
- 2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckentierpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen. Es sind ausschließlich Hecken aus Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zulässig.
- 2.2.3 Hecken sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.
- 2.2.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gärten etc.) müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Erdkabelnetz auszuführen.
- 2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.5.2 Nebenflächen wie Mülltrennungsbereiche, Abfallplätze und Lagerflächen sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzusichern und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.5.3 Zeitpunkt der Begrünungen
Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Aufstellungsverfahren			
§ 13a BauGB	Aufstellung	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	17.07.2018
		Ortsüblich bekannt gemacht am:	07.08.2018
§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB	Gelegenheit zur Aufstellung	Ortsüblich bekannt gemacht am:	07.08.2018
		Die frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	15.08.2018 - 31.08.2018
§ 9 Abs. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Bebauungsplanentwurf und öffentlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Öffentliche beschlossen am:	17.07.2018
		Ortsüblich bekannt gemacht:	07.08.2018
§ 10 BauGB, §4 GemO	Setzung	Die Öffentliche erfolgte in der Zeit vom:	03.08.2018 - 05.10.2018
		Die Behörden wurden über die Öffentliche informiert mit Schreiben vom:	28.08.2018
§ 10 BauGB, §4 GemO	Setzung	Die frühzeitig vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgelehnt am:	20.03.2019
		Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Setzung beschlossen am:	20.03.2019
§ 10 BauGB, §4 GemO	Inkrafttreten	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	22.03.2019
		Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	22.03.2019
Rechtsgrundlagen			
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)			
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)			
Planungsrecht (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)			
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)			
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-StW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 888), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.08.2018 (GBl. S. 221)			
Kartenunterlagen			
Die Kartengrundlage stimmt mit der Kartengrundlage überein Stand: August 2018			
§ 1 Abs. 2 PlanV			

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- Algemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GR zulässige Grundfläche in m²
- GRZ Grundflächenzahl
- GF zulässige Geschossfläche in m²
- GFZ Geschossflächenzahl
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandbegrenzung)
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Rückschlebecken)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt zu belastende Fläche (Gewässerbewirtschaftung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung, der Stadtwerke, der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger sowie des Studierendenwerks Freiburg zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

AußerKrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.



Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Eschelen - Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28+30"

Im Stadtbezirk Schwenningen

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, 21.03.2019



Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

gezeichnet:	Datum	Zeichen
geändert:		
geändert:		

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplanung Partnerschaft mbH
Schwenninger Str. 12, 78058 Freiburg
Fon 0761/38875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Maßstab 1 : 500

Stat. Nr. S - C II 1 / 2019