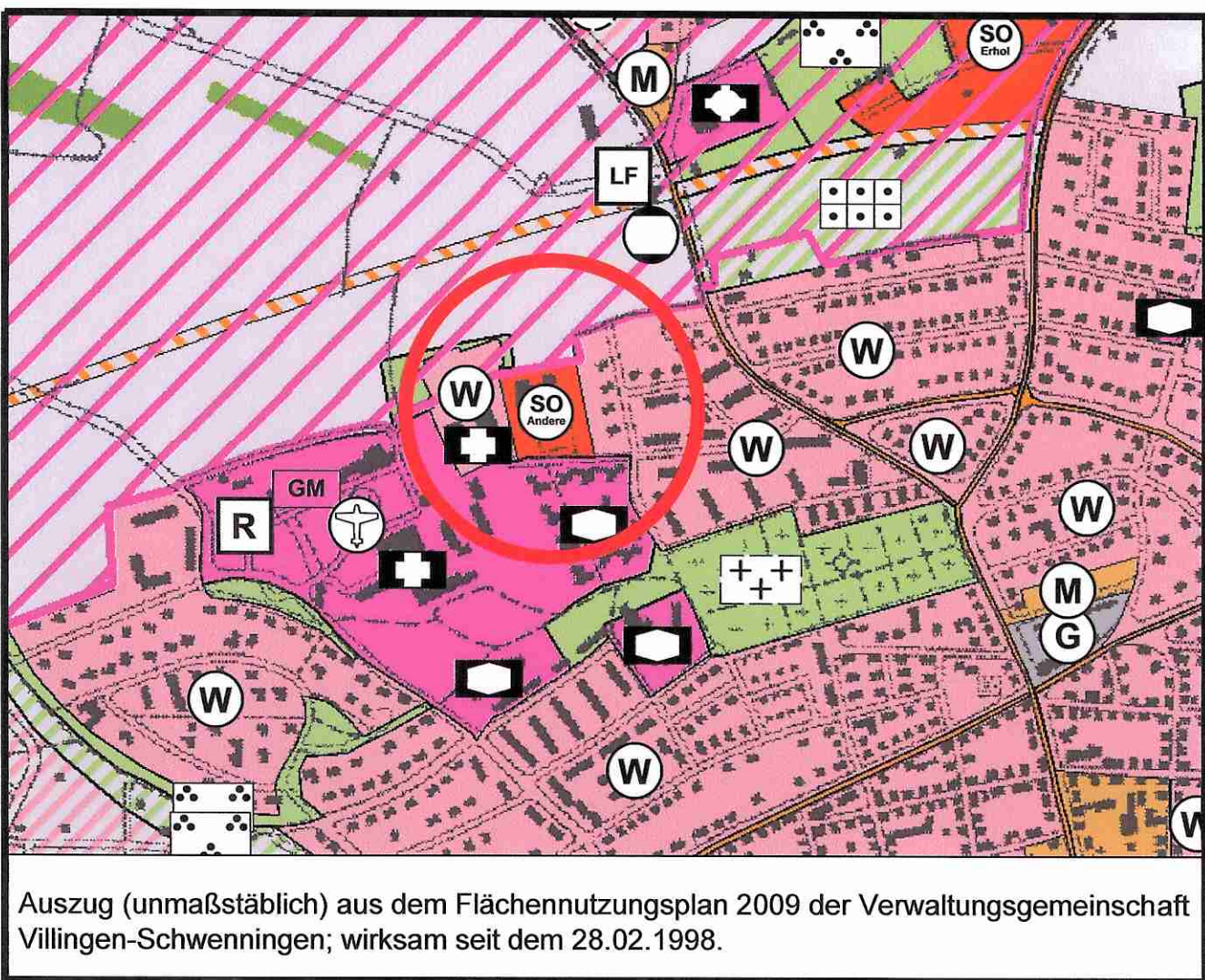
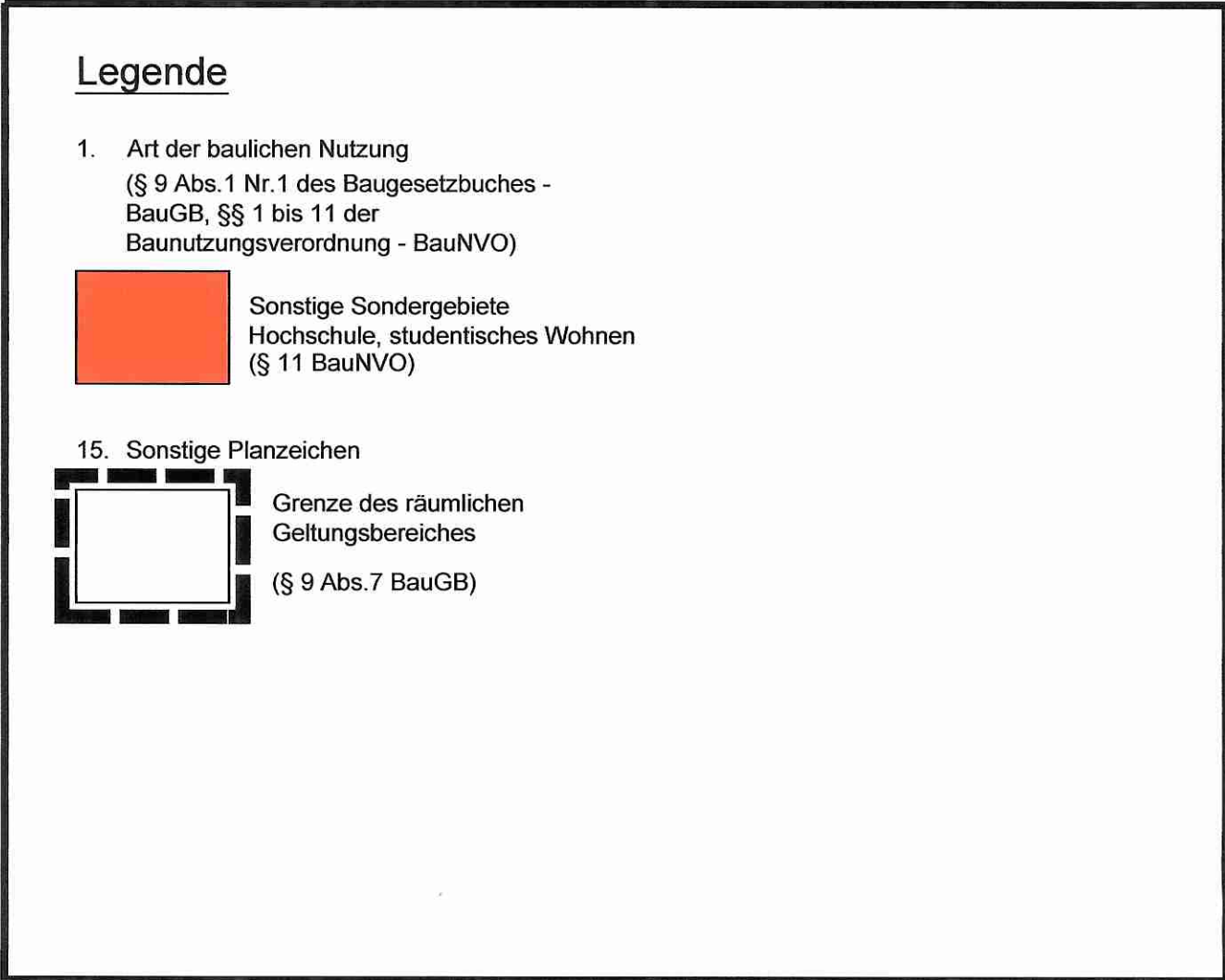




Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1998.



AUFSTELLUNGSVERFAHREN			
§ 2 BauGB	Aufstellung	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	25.09.2024
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	27.09.2024	
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	Der Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:	25.09.2024
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	27.09.2024	
§ 10 BauGB, u. § 4 GemO	Satzung	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	07.10.2024 bis 08.11.2024
	Satzung beschlossen am:	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	07.10.2024
§ 10 BauGB, u. § 4 GemO	Inkrafttreten	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	18.12.2024
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	18.12.2024	
Rechtsgrundlagen			
Baugesetzbuch (BauGB) 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. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.			
Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (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. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).			
Katasterunterlagen			
§ 1 Abs. 2 PlanVZ			
Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein			
Stand: Oktober 2023			
Planbearbeitung			
Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen			
SB: Herr Woyzella			

Textliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	[§ 9 (1) 1 BauGB]
(1) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind für die Dauer von 15 Jahren nach Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes Hochschuleinrichtungen sowie Wohnungen für Studierende zulässig.	
(2) Nach Ablauf dieser Frist oder mit Aufgabe der Nutzung unter 3.1 (1) dieser Festsetzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erschelen - Erweiterung, Studentenwohnheim Schramberger Straße 28 + 30" im Stb. Schwenningen vom 22.03.2019.	
Örtliche Bauvorschriften	
Die geltenden örtlichen Bauvorschriften werden keiner Änderung unterzogen.	
Hinweise	
1. Bodendenkmalsschutz	Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung@lps.bwl.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baubau zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
2. Bodenschutz / Bodenverunreinigungen	Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Allgemeine Bestimmungen:	
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.	
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkel beim Befechten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.	
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.	
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.	
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.	
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.	
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.	
- Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm) befahren werden.	
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung 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. Recyclingbauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.	- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
- 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 Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.	
Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:	
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.	- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserundurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.	- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
3. Natur und Landschaft	- Auf die Vermeidungsgebote des § 21 NatSchG wird verwiesen.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen. Eingriffe in die Gebäudesubstanz sollten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen.	
- Im Hinblick auf die Quartierentwicklung der Gebäudebrüter infolge von Gebäudesanierungen wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. (vgl. z.B. www.artenschutz-am-haus.de, www.artenschutz-am-bau.de).	
- Im Sinne der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird eine Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen.	
4. Grundwasserschutz	Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Keckquellen I - III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen I - III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.
Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (i.V.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sowie die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes des Schwarzwald-Baar-Kreises vom 15.11.1994 sind zu beachten.	
Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	
Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.	
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 punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.	Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schädlich für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.
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 eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.
Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.	Als Bodenbefestigungen sind folgende Beläge zulässig:
- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen	
- Rasengittersteine	
- Rasenwaben	
- Wasserundurchlässige Beläge	
- DIBt-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse	
Für andere wasserundurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund.	
Für Flächenbeläge gilt ein Abflussbeiwert von max. 0,5	
Die Verwendung von wasserundurchlässigen Flächenbelägen im Bereich von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.	
5. Geotechnik	Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation, welche im Plangebiet zum Großteil von Holozänen Abschwemmungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt wird. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der Umgebung bekannt.	
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.	
Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.	
Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
Erdarbeiten im Bereich dieser Fläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus diesem Bereich oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalyse und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.	
Bei Nutzungsänderungen im Bereich dieser Fläche oder bei Änderung der Exposition (Erdabtrag oder Entsiegelung) ist eine Neubewertung erforderlich.	

Villingen-Schwenningen	
Einfacher Bebauungsplan mit ohne Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)	
"Erschelen - Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28+30, 1. Änderung"	
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, den 14.02.2025	
gez. Detlev Bührer, Erster Beigeordneter, Bürgermeister	
Stadtplanungsamt	
Datum	Zeichen
gezeichnet: 10.09.2024	KG
geändert: 26.09.2024	KG
Datum	Zeichen
geändert:	
geprüft:	
Villingen-Schwenningen, 13.02.2025	
Amtsleiter gez. Kirsten Hellstern Amtsleitung	
Maßstab 1 : 1000	
Entwurf_S_C_II_2025.dwg	Stat. Nr. S_C_II_2025
Blattgröße: in Millimeter 594x765	