

I. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1930),
 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauZVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den unter § 4 (2) Nr. 3 BauZVO aufgeführten Nutzungen die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Beitrag:
 In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung einer ungestörten Wohnlage werden unter Bezug auf das bebaute Umfeld und zur Sicherung eines ausreichenden Wohnraums Nutzungen, die den Wohngebietscharakter des Baugebiets widersprechen würden, ausgeschlossen.

2.0 Weitere Festsetzungen

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauZVO nur ausnahmsweise zulässig.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Carports sowie Garagen unzulässig. Hieron ausgenommen sind unterirdische Garageschächte innerhalb der festgesetzten Fläche.

Beitrag:
 Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Ziels des angezeigten Wohnraums in einem stark durchgrüntem Umfeld trotz erhöhter bebaubarer Dichte, die Zulassung von Garagen und oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauZVO beschränkt.

III. HINWEISE

1.0 Bodenschutzbereich

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79095 Freiburg (FAK: 0761/209-3696) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten über die Art der Abgrabung des Oberbodens schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten ist in der Liste für die Ausschreibungsunterlagen, bei der Bauleistungsbeauftragter die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise bauliche Sicherungsmaßnahmen und auf welche Tiefe der Oberbodenentzug erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauleistungsbeauftragter und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollmaßnahmen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, besteht sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeplant werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

2.0 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Spaltbereichsweise (versetzte Geschosse) errichtet werden. Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturländlichen Unterbodens durch Wiederanbau, Rekultivierung oder Geländemodifizierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder öffentlichen, die nicht durch Umgang mit wasserempfindlichen Stoffen oder betrieblichen Verkehr verursacht werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen entfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodifizierung bzw. Massenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinhebung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen entfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des

3.0 Ortsfestsetzungen

3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Stülkern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abhängige Gehölze sind zu ersetzen. Abhängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend ihrer Art und Wachstums- und in angemessener Qualität (hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu ersetzen.

Beitrag:
 Gliederung und Fassung des öffentlichen, bzw. halböffentlichen Raumes

4.0 sonstige Festsetzungen

4.1 Die Straßengrenzungslinie zwischen den Punkten 1-2 ist zugleich Baugrenze.

Beitrag:
 Erklärung der planbildlichen Festsetzung.

Planbereich durch Geländemodifizierung bzw. Massenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenaushub sind dem Plangebiet stamm, sind nicht erforderlich. 1

- Bodenaushub, der von außerhalb in das Plangebiet transportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Datersonanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unzulässig nach Einbau an das Stadtamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgemaßnahmen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenaushub, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungsvorschriften der LAGA einzuhalten.

3.0 Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Naturlichtquellen Verwendung finden.

Es wird empfohlen, Fachlicher zu begründen.

4.0 Gewässerrecht

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Ketschwillen. Die Vorgaben der Schutzleitverordnung sind zu beachten. Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzustreben.

Eine partielle Versickerung (Schichtabwahr) der unbelasteten Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterglieder) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Wasser von unbeschädigten metallischen Kupfer, Zink, Blei, Dämmern darf nicht unbedeutend angereichert werden. Eine Regenwasserzisterne z. B. durch die Anlage von Zisternen wird empfohlen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist im Planungsbereich aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund ungenügender geologischer und hydrologischer Gegebenheiten nicht zulässig.

1 Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit stabilen Bodenveränderungen, Verdichtungsflächen (Flächen mit dem Verdichtungscharakter Bodenveränderungen), Altlasten oder Altlastenflächen zu.

Aufstellungsverfahren

1 13a BauGB **Aufstellung**
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 07.10.2011
 Öffentlich bekannt gemacht am: 16.12.2011

1 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB **Gelegenheit zur Äußerung**
 Öffentlich bekannt gemacht am: entfällt
 Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:

1 3 Abs. 2 u. 1 4 Abs. 2 BauGB **Öffentliche Auslegung des Entwurfes**
 Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zusammen mit einer Offenerklärung beschlossen am: 07.12.2011
 Öffentlich bekannt gemacht am: 16.12.2011
 Die Offenerklärung erfolgte in der Zeit vom: 27.12.2011 - 03.02.2012
 Die Behörden wurden über die Offenerklärung informiert mit Schreiben vom: 21.12.2011

1 4a Abs. 3 BauGB **Erneute Offenerklärung des Entwurfes**
 Öffentlich bekannt gemacht am: entfällt
 Die Offenerklärung erfolgte in der Zeit vom:
 Die Behörden wurden über die erneute Offenerklärung informiert mit Schreiben vom:

1 4a Abs. 3 BauGB **Wiederholte erneute Offenerklärung des Entwurfes** Beschlüssen am: entfällt
 Die Offenerklärung erfolgte in der Zeit vom:
 Die Behörden wurden über die wiederholte erneute Offenerklärung informiert mit Schreiben vom: 18.07.2012

1 10 BauGB, § 4 GemO **Setzung**
 Die Festlegung vorgeschriebener Anlagen und Bebauungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und beschlossen am: 19.07.2012
 Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 19.07.2012
 Villingen-Schwenningen, 24.7.2012

1 10 BauGB, § 4 GemO **Inkrafttreten**
 Der Satzungsbeschluss wurde ordentlich in Kraft getreten am: 19.07.2012
 Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:

Rechtsgrundlage
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1930),
 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzonierungsverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 66),
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358),
 Gemeindebauordnung für das Land Baden-Württemberg (GemeO-BW) in der Fassung vom 24.07.2009 (GBl. S. 562, 658), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 789)

Kartografische Unterlagen
 1 1 Abs. 2 PlanV Die Kartogrundlage stimmt mit der Kartogrundlage überein. Stand: Juli 2012

Planbearbeitung
 Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen SB: Herr Woytke
 Letzter Sachbearbeiter

LEGENDE

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

⊕ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen
 Öffentl. Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fußweg, Quartiersplatz,
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein und Ausfahrtbereich

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
 Parkanlage

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 — Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Tiefgarage
 TG Tiefgarage
 — Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindung

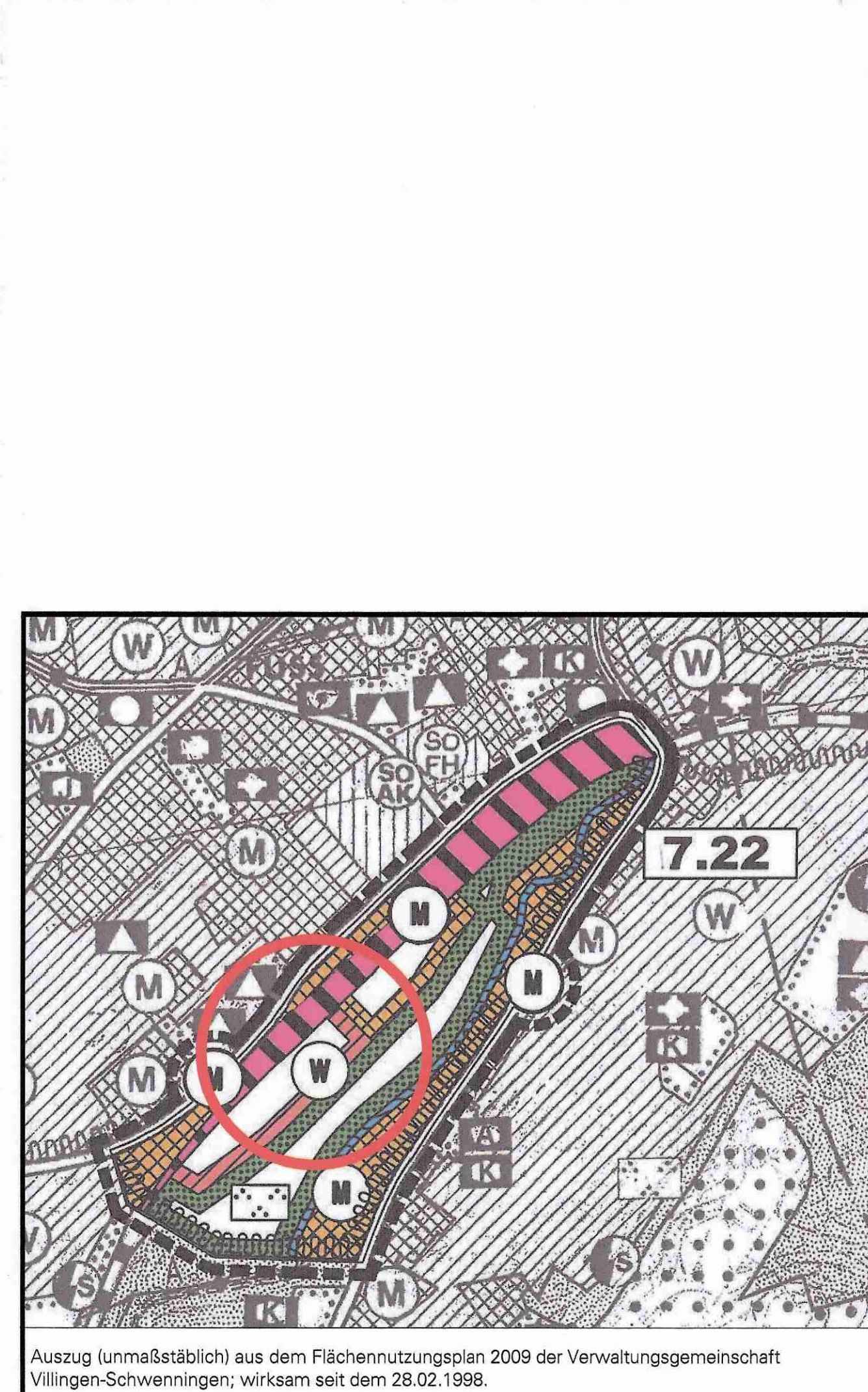
● Erhalt von Bäumen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
1	offene Baulinie
2	offene Baulinie

① Punktkennzeichnung
 ③ Arbeitsnummer



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

1.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

Beitrag:
 In Sicherung der Erbbauart des halböffentlichen Raumes wird die Zulässigkeit von Einfriedungen beschränkt.

2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)

2.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einseharen Fassaden der Gebäude und nur an den Seiten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstelle nur eine Werbeanlage zulässig. Die maximale zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:
 Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m
 Ausleger bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.
 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkleuchtungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Beitrag:
 In Sicherung des Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt.

3.0 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO-BW)

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen in diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.

Beitrag:
 Um das Ortsbild betreffende Häufungen und Größen von Außenanlagen zu verhindern wird die Zulässigkeit von Außenanlagen hinsichtlich Anzahl und Größe geregelt.

6.0 Altlasten
 Erdarbeiten in diesem Bereich sind fachgutachterlich zu begleiten. Die Vermischung von unbelastetem Bodenaushub mit Boden mit Restbelastungen ist zu vermeiden. Dies ist planerisch und organisatorisch zu berücksichtigen. Die Errichtung von Erdarbeiten darf nur auf Grundlage einer Debitationsanalyse und unter Beachtung abfallrechtlicher Bestimmungen erfolgen. Im Rahmen von Erdarbeiten angefallene Grund- oder Schichtwasser ist oberhalb untersucht zu lassen. Wird eine Wasserhaltung notwendig, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6.0 Abfallentwertung
 Serrniallätze für Hausmüll sind so anzulegen, dass weder Fußgänger, noch Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

7.0 Geländeanlagen der DB
 Die im Bebauungsgebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Laternenabstufung zu begrenzen.
 Neuanordnungen im Bahnbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit, des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.
 Bei Werbeanlagen darf keine Verwehrgeschwindigkeit mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Beeinträchtigung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnhöfe ist auszuschließen.

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Neckarpark Teilbereich Nördliches Baufeld"
 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, 24. Juni 2012

gez. Fußheller
 Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 20.12.2011	neu	geändert:	
geändert:		geändert:	
		geändert:	

Amtleiter
 den 23. Juni 2012

Dezernent
 den 24.7.2012

gez. Fußheller
 Erster Bürgermeister

Maßstab 1 : 500
 Rechtsplan.dwg

Stat. Nr. S-K II/2012