



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)

SO

Sondergebiet Camping
(§ 10 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Anliegerweg, Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

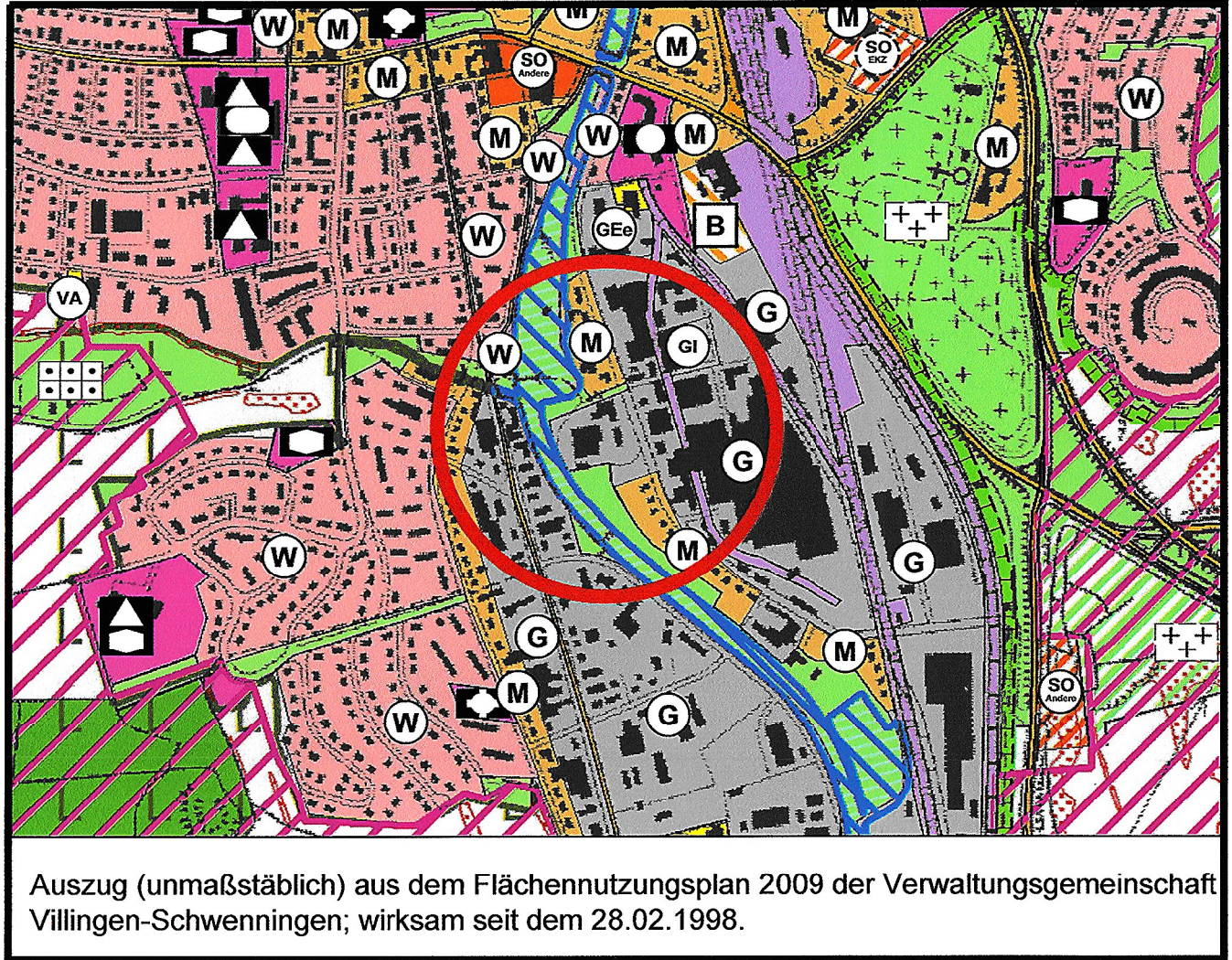
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- schmale Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung von Bereichen, bei denen aufgrund von Lärmeinwirkungen aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Sondergebiet Camping

Das Sondergebiet (SO) dient der Anlage eines Campingplatzes für Wohnmobile. Zulässig ist die Anlage von Wohnmobilstellplätzen und dienenden Nebenanlagen. Unter den dienenden Nebenanlagen ist auch eine Verkaufsstätte für Güter des täglichen Bedarfs zulässig. Die Verkaufsfläche wird auf maximalen 30 qm begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6.

Wassergebundene Flächen sind bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 1 begrenzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zulässig sind Wohnmobilstellplätze und dienende Nebenanlagen.

Einfriedungen zum Mühlkanal hin sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In allen weiteren Bereichen sind Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zulässig ist ein Fuß- und Radweg sowie Anliegerweg.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Regenwasserkanal)

LR2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Mischwasserkanal)

LR3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (20 KV-Leitung)

7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB) in Verbindung mit

Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Für alle Erhaltungsgebote gilt, dass nicht standortgerechte Gehölze entfernt und durch geeignete Gehölze ersetzt werden dürfen.

Schutzpflanzungen und Erhalt von Gehölzen für den Biber

Die Gehölze innerhalb der als PFG1 gekennzeichneten Fläche sind zur Vermeidung von Störung und Gefährdung zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Innerhalb der als PFG2 gekennzeichneten Fläche sind ebenfalls zur Vermeidung von Störung und Gefährdung standortgerechte Schutzpflanzungen in Form von Hecken (min. 3 m Breite) zu entwickeln. Das Pflanzgebot darf zum Zwecke der Anlage von Zuwegungen zur Brigach unterbrochen werden.

Erhalt von Gehölzen für die Fledermäuse

Die Gehölze innerhalb der als PFG3 gekennzeichneten Fläche stellen einen Jagdraum für die Fledermaus dar. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Innerhalb der als PFG3 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines wasserdurchlässigen Weges für die Pflege des Mühlkanals zulässig.

Anlage von Strukturelementen für die Blindschleiche

Innerhalb der als PFG2 gekennzeichneten Fläche oder auch an anderen geeigneten Standorten ist durch Einbringung von Steinhaufen und Wurzelstöcken die Habitatqualität zu verbessern bzw. sind Teilverluste auszugleichen.

Extensive Bewirtschaftung der verbleibenden Freiflächen bzw. Entwicklung zu Uferbegleitgehölz

Verbleibende Freiflächen sind zu artenreichen, extensiv unterhaltenen Grünflächen zu entwickeln, um das Nahrungsangebot (insbesondere Insekten und Sämereien) aufrechtzuerhalten. Eine Mahd sollte max. 1x/Jahr erfolgen, bei artenreichen Stämmen nur nach Bedarf gegen Verbuschung. Das Mähgut ist jeweils abzuräumen. Flächen, die nicht offen bleiben müssen, können der Gehölz Sukzession überlassen werden.

Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Wege, die als Zufahrt zu den Stellplätzen dienen, können auch asphaltiert werden. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Altlast bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gewässerrandstreifen

Mit PFG2 oder PFG3 gekennzeichneten Flächen befinden sich innerhalb des Gewässerrandstreifens.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich ist zum Schutz vor Gewerbelärm eine Schallschutzwand zu errichten.

Zur Vermeidung von Verkehrslärm in der Nachtzeit ist die Zu- und Abfahrt von Wohnmobilen von 22 - 6 Uhr nicht gestattet.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Mit Inkrafttreten dieses Baugebungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Die Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gebäude sind mit einem Flachdach mit 0 - 5 ° Neigung auszuführen und auf der gesamten Fläche extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

Für Gebäude mit einer Grundfläche bis maximal 25 qm wird die Dachform, Dachneigung sowie Dachbegrünung nicht festgesetzt.

C. Kennzeichnung von Flächen mit Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine Altlast (ehemalige Tankstelle), die als B-Fall (Gefahrenlage hinnehmbar) eingestuft ist. Erdarbeiten im Bereich dieser Fläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauabwässern aus diesem Bereich oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalyse und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

D. Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a)

Teile des Plangebiets befinden sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 VG i.V.m. § 76 WHG sowie im HQ 100 und HQ extrem Bereich. Bauwerke sind in einer hochwasserangepassten Weise zu errichten. Zudem ist für den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes ein Hochwasserschutzkonzept zu erstellen. Hierbei soll festgelegt werden, dass der Betreiber des Stellplatzes in regelmäßigen Abständen die Wetter- und Hochwasservorhersage zu beobachten hat und der Platz im Falle eines bevorstehenden Hochwassers schnellstmöglich nach einem Räumungsplan evakuiert wird. Im Zuge des Bauantrages ist das Landratsamt, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz hinsichtlich erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen bzw. Auflagen im Verfahren zu beteiligen.

Entlang der Brigach befindet sich ein Hochwasserschutzdamm. Für das Anpflanzen von Schutzhecken für den Biber wurde hier eine entsprechende Fläche mit Bezeichnung PFG2 ausgewiesen. Die anzupflanzenden Hecken sind am Fuß des Damms anzupflanzen, um eine Aufweichung des Damms im Hochwasserfall zu vermeiden.

E. Hinweise Artenschutz

Durchführen einer Umweltbaubegleitung

Die Umweltbaubegleitung stellt sicher, kontrolliert und dokumentiert im Kontext des Artenschutzes, dass die vor und während der Bauphase durchzuführenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen entsprechend der gutachterlichen Empfehlung umgesetzt werden. Zudem begleitet sie das Baugeschehen mit dem Ziel, zusätzlich auftretende artenschutzrechtliche Konflikte rechtzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Ausweisung von Tabuflächen) zu vermeiden.

Bauzeitenbeschränkung wegen der Vögel

Rückschnitte und kleinräumige Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§ 39 BNatSchG). Größerräumliche Rückschnitte (>200m²) sind auf mehrere Abschnitte über 2-3 Jahre zu verteilen.

Bauzeitenbeschränkung wegen der Blindschleichen

Insbesondere das besonnte Ostufer der Brigach mit seinen Gehölzbeständen, Hochstauden, Flussbausteinen, Gestrüpphaufen und Wurzelstöcken (liegt außerhalb des Geltungsbereiches) sowie der östliche und südliche Rand der Gewerbebrache sind als Habitat für die Blindschleiche einzustufen. Abräumen höherer Vegetation (Sträucher, Hochstauden, Himbeeren u.ä.) sowie Abtragen von Stein-, Erd- und Komposthaufen etc. soll hier Mitte August bis Ende September erfolgen, wenn die Tiere noch aktiv sind und fliehen können.

Insektenfreundliche und Fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampf-Lampentypen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Zur Schonung der Insekten und Fledermäuse sind die Leuchten so auszurichten, dass eine Lichteinwirkung nur auf die notwendige Grundfläche (Mägel) erfolgt und nicht in Richtung des Himmelkörpers ausstrahlt. Stroulicht und unnötige Beleuchtung der Umgebung ist durch die Auswahl baufähiger Leuchten zu vermeiden. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Die Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Vogelfreundliches Bauen

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und sonstigen, nicht kontaminationsgefährdeten Flächen anfallende unversmutzte Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb des Grundstückes zurückzuhalten, zu versickern und in geeigneten Anlagen (wie z.B. Gründächer, Zisternen, uvm.) zu sammeln. Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet wird, darf es nur gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Es ist ein Drosselabfluss von 30 l/s*ha einzuhalten. Die RW-Rückhaltung kann mit einer RW-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsenteerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird. Für RW-Nutzungsanlagen gelten erhöhte Anforderungen gemäß Technischem Regelwerk, u.a. in Bezug auf die Rücktauschsicherung und zur Vermeidung der Verkeimung des Brauchwassers.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des unteren Muschelkalks. Dieser wird im Plangebiet von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-1:2022 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufstellungsverfahren			
§ 13a BauGB	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortlich bekannt gemacht am:	24.06.2020 10.07.2020	
§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB	Gelegenheit zur Äußerung Ortlich bekannt gemacht am: Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	10.07.2020 17.07.2020 bis 31.07.2020	
§ 3 Abs. 1 BauGB	Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde gefasst am: Ortlich bekannt gemacht am: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	09.03.2021 19.03.2021 29.03.2021 bis 04.05.2021	
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfes Dem Baugebungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: Ortlich bekannt gemacht am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	07.05.2024 17.05.2024 28.05.2024 bis 01.07.2024 28.05.2024	
§ 10 BauGB, u. §4 GemO	Satzung Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	25.09.2024 25.09.2024	
Villingen-Schwenningen, 24.10.2024			
gez. Georg Roth Oberbürgermeister			
§ 10 BauGB, §4 GemO	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde ortlich bekannt gemacht am: Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	25.10.2024 21.10.2024	
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 364) geändert worden ist. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 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 PlanV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein.		Stand: Oktober 2023
Planbearbeitung	Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen		SB: Frau Erden
gez. Kirsten Hellstern Amtsleitung			

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Wohnmobilstellplatz Brigachinsel"

im Stadtbezirk Villingen

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, 24.10.2024

Stadtplanungsamt

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 30.07.2024	KG	geändert:	
geändert:		geprüft:	

Villingen-Schwenningen, 23.10.2024

Amtsleiter
gez. Kirsten Hellstern
Amtsleiterin

Maßstab 1 : 1000 Stat. Nr. V_B_IV_3_2024

BPlan_Vwohnmobilstellplatz_Brigachinsel.dwg Blattgröße: in Millimeter 742,5x765