



**Textliche Festsetzungen**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)**

**1.1. Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)** entsprechend Planschrieb

1.2.1 Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe,
- Selbstständige Lagerhäuser,
- Selbstständige Lagerplätze,
- Selbstständige Garagenhöfe,
- Speiditionsbetriebe,
- Tankstellen.

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Läden und Verkaufsstellen für den Verkauf von eigenproduzierten Waren in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm).

1.2.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

**2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird in den Baugebieten auf max. 20 m festgesetzt.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße (Mittellinienmaß) gerechnet entlang der Gebäudewand am äußeren Ende der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum oberen Gebäudeabschluss (siehe Skizze in der Legende zur Planzeichnungverordnung). Grenzen zweier Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

In den Baugebieten wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudeanlagen über 50 m zulässig sind.

**3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie Garagen und Carports unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**4.1. Zu- und Abfahrten**

Jeder Grundstück ist die Summe der Zu- und Abfahrt auf eine Breite von 10 m beschränkt.

Ausnahmsweise kann diese Breite überschritten werden, wenn der Betriebsablauf in begründeten Fällen dies erfordert.

**5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**5.1. Gestaltung der Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,8 herzustellen (z.B. Rasensplaster, Rasensintersteinen, Rasenwaben, Plaster- und Plattenbeläge aus wasserundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rastlöchern). Nicht zulässig sind Beläge aus wasserundurchlässigen Materialien in Verbindung mit Splittfüßen.

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

Die in den nachfolgenden Festsetzungen aufgeführten Pflanzungen und Rasenanrichtungen (RSM) dienen der Orientierung und sind als Empfehlung zu verstehen. Alle in der Planung sind mit standortgerechtem Pflanzmaterial auszuführen. Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf der Baufertigstellung folgenden Planperiode erfolgen.

Die Nummerierung der Pflanzböte entspricht der Nummerierung im Bezugsplan 'Salzgrube - Teilbereich 1' und ist daher nicht fortlaufend.

**6.1. PFG 1: Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen**

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit großkronigen oder säulenförmigen Laubbäumen (Empfehlung Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Offene Platzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Krüter-Mischung anzulegen.

Ausnahmsweise kann der Standort des jeweiligen Baumes um 3 m parallel zum öffentlichen Straßenraum verschoben werden, wenn dies im Rahmen der Ausführungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich wird.

**6.2. PFG 2: Öffentliche Grünfläche / Eingrünung zum Ortsrand in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Grünfläche ist zu 50 % mit mittel- oder kleinkronigen Laubbäumen und Sträuchern (Empfehlung Pflanzliste 2 und 3) sowie einer Regenwassermulde (Breite 3 m) mit standortgerechten Einsaaten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein lockeres Pflanzbild auf der gesamten Fläche entsteht. Dabei sind Gehölze unterschiedlicher Wuchshöhen zu verwenden.

**6.3. PFG 6: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der bebauten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Böschungflächen PFG 8) sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**6.4. PFG 7: Dachbegrünung**

Die geplanten Dachflächen sind zu mind. 40% mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden, extensiv zu begrünen (in Anlehnung an RSM 6.1 mit einem höheren Anteil an Kräutern und Sedumarten gemäß Empfehlung der Pflanzliste 4) und dauerhaft zu erhalten.

**6.5. PFG 8: Böschungflächen innerhalb der Baugelände**

Die im Zuge von Abgrabungen oder Aufschüttungen entstehenden Böschungflächen, sind als Mager- bzw. Trockenstandorte zu entwickeln. Eine aufkommende Verbuschung ist durch jährliche Pflege zu beseitigen.

**6.6. PFG 9: Begrünung der Flächen für private Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Je 10 angefangene PKW-Stellplätze ist ein hochstammiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste 1 oder 2) mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumraster geschützten Platzquartieren mit einer Mindestfläche von 6 - 9 m<sup>2</sup> bzw. mit 12 m<sup>2</sup> Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

**7.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen**

- PFG 1: Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen
- PFG 2: Öffentliche Grünfläche / Eingrünung zum Ortsrand in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- PFG 6: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- PFG 7: Dachbegrünung
- PFG 8: Böschungflächen innerhalb der Baugelände
- PFG 9: Begrünung der Flächen für private PKW-Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**7.2. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen**

**Ökotopte Maßnahme (Lfd. Nr.: 0047): Umwandlung in extensives Grünland (Flurstück 4327, Gemarkung Villingen)**

Auf der Maßnahmenfläche (0,36 ha) wird die Ackerfläche in extensives Grünland umgewandelt.

**Ökotopte Maßnahme (Lfd. Nr.: 0048): Grünlandextensivierung (Flurstück 4328, Gemarkung Villingen)**

Auf der Maßnahmenfläche (1,73 ha) wird die Grünlandnutzung extensiviert.

**Ökotopte Maßnahme (Lfd. Nr.: 0126): Grünlandextensivierung (Flurstück 5074/6, Gemarkung Villingen)**

Auf der Maßnahmenfläche (2,11 ha) wird die Nutzung mit Acker/Wiese extensiviert.

**Ökotopte Maßnahme (Lfd. Nr.: 0028): Blühstreifen (Flurstück 252/3, Gemarkung Villingen)**

Auf der Maßnahmenfläche (0,11 ha) ist entlang des Weges auf einer Länge von ca. 140 m ein Blühstreifen mit einer Breite von 8 m anzulegen.

**CEF-Maßnahme für die Felderle (Flurstücke 2151, 2729, 2729/1, 2730, 2731, 2732, Gemarkung Villingen)**

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes muss diese Maßnahme vor Baubeginn hergestellt sein. Die Anlage und Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überprüfen. Die Flächen (ca. 6,26 ha) befinden sich im Besitz der Stadt.

Als CEF-Maßnahme für 3 Brutpaare der Felderle sind auf den genannten Flurstücken Buntbrachen anzulegen oder eine Ackeranpflanzung mit doppeltem Saatfruchtstand durchzuführen.

**7.3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsfächen der öffentlichen Hand**

Die durch die Erschließungsstraße hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Pflanzung entlang der Erschließungsstraßen (PFG 1)
- Intensive randliche Eingrünung (PFG 2)
- CEF-Maßnahme für die Felderle mit einem Anteil von 4,6 %

**7.4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

Die durch die Baugrundstücke hervorgerufenen Eingriffe werden durch nachstehende Maßnahmen ausgeglichen. Es sind nur diejenigen Maßnahmen dargestellt, die nicht auf den Baugrundstücken selbst durchgeführt werden:

- planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Ökotoptomassnahmen Lfd. Nr.: 0047, Lfd. Nr.: 0048, Lfd. Nr.: 0028, Lfd. Nr.: 0126, CEF-Maßnahme für die Felderle mit einem Anteil von 95,4 %

**B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**7.5. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Der Bau und Betrieb von Grundwasser- und Erdwärmepumpen in Zone III ist nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärmesenken, 4. überarbeitete Neuauflage Mai 2005, verboten. Abgrabungen, die die grundwasserschützenden Deckschichten wesentlich vermindern, sind verboten. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamts Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

**C. HINWEISE**

**1. Überflugbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereichs ca. 1000 m nordwestlich der Platzmitte des Verkehrslandeplatzes Schweningen am Neckar. Weiterhin befindet sich das Fluggebiet unterhalb des verlängerten An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen. Circa 1,2 km südlich befindet sich die Luftrettungsstation mit Hubschrauberlandeplatz östlich des Zentralklinikums. Luftfahrzeuge werden das Fluggebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmmissionen zu rechnen.

**2. Verkarstungsercheinungen**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGR vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation. Diese wird teilweise von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmungen) unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefuchtung) des tonen-tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Aus dem Digitalen Geländemodell ergeben sich Hinweise auf mögliche Verkarstungserscheinungen (Dolinen) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Verkarstungsercheinungen (offene oder lehmefüllige Spalten, Hohlräume, Dolinen) im Plangebiet sind nicht auszuschließen. Sollte eine Verkarstung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt D/WKA 138 (2008) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum geneigten Baugrunderbau, zu Bodenankern, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antrieben verkarstungsbedingter Fahrbahnen wie z. B. offenen bzw. lehmefülligen Spalten) werden objektbezogene Baugrunderforschungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**3. Geogene Bodenbelastungen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ausstribereichs des Oberen Muschelkalkes. Die Verwitterungsböden des Oberen Muschelkalkes können erhöhte, natürlich bedingte Schadstoffgehalte aufweisen. Dem Landratsamt vorliegende Informationen zeigen, dass hier erhöhte geogene Arsen- und Schwermetallgehalten, die über den zulässigen Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch liegen, im Boden nicht ausgeschlossen werden können. Eine freie Verwertung des anfallenden Aushubmaterials kann in solchen Fällen ebenfalls nicht ungeprüft erfolgen, da die entsprechenden Zuordnungswerte überschritten sein könnten. Um einen zulässigen Entsorgungsweg frühzeitig aufzeigen bzw. eine Wiederverwertung des Aushubs vor Ort sowie das mögliche Gefährdungspotential für den Menschen auf Grund vorhandener geogener Schadstoffbelastungen im Boden bewerten zu können, wird dringend empfohlen, im Rahmen der üblicherweise stattfindenden Baugrund- und Erschließungsumersuchungen durch ein qualifiziertes Gutachterbüro ergänzende, repräsentative chemische Untersuchungen des Oberbodens und des anfallenden Aushubmaterials (jeweils Feststoff und Eluat) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der VwV Boden durchzuführen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse dieser Bodenermittlungen sind dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz vorzulegen.

**4. Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes oder der Bau unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstoren von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

Ein erforderlicher Bodenauftrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeerhöhungen, z. B. bei Bau und Errichtung der Betriebsgebäude darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleifen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschauspieltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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 Gütung von Vermaisung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen.

Baustraßen sind möglichst dort zu planen, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet anttransportiert 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, Deklarationsanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und auszufordern an das Landratsamt zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

**Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baugelötung**

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabensträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vorzulegen. Handelt es sich um ein zulassungsfreies Vorhaben, ist das Bodenschutzkonzept spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen. Betrifft die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, so kann das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabensträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baugelötung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überprüft.

**5. Gehölzschutz / Schutz sonstiger Vegetation bei Erd- und Bauarbeiten**

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenen Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Abgrabungen im Bereich der Kronenräume von Gehölzen sind zu vermeiden. Dies gilt sowohl für die Gehölze im Plangebiet als auch auf den Nachbargrundstücken.

**6. Natur- und Artenschutz**

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen, Baufeldrönmung und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zu beginnen und ohne Pause weiter zu betreiben. Die Brutzeit liegt vom 01. März bis zum 30. September. Auf diese Weise siedeln sich keine Felderchen im Baugelbiet an und werden somit nicht geschädigt.

Alternativ sind Felderchen noch vor der Brutzeit im unmittelbaren Umfeld der Baustelle (100 m) durch geeignete Maßnahmen (Austellen von Containern, Anbringen von Flatterband, etc.) temporär zu vögeln, damit sie die Lage des Brutplatzes außerhalb der Strödräute nicht wahrnehmen.

Zur Aufleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenerleuchtung zu verwenden und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und Anbringung von Blendenrahmen zu vermeiden.

**7. Monitoring Felderle**

Um sicherzustellen, dass die angelegten Maßnahmen die gewünschten ökologischen Effekte erzielen und die Anzahl der Reviere der Felderle nicht zurückgeht, wird ein Monitoring nötig. Dabei müssen die Population und das Brutverhalten der Felderle über die ersten drei Jahre jährlich überprüft werden, um festzustellen, ob die Brutbrüche bzw. die Ackerextensivierung als geeigneter Lebensraum akzeptiert wird und ob sich die Art erfolgreich fortpflanzt.

Das Monitoring umfasst standardisierte Erhebungen der Revieranzahl und des Brutgeschehens à 3 Erfassungen zwischen Ende März und Ende Mai. Sollten Rückgänge festgestellt werden, müssen zusätzliche Anpassungen oder Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um die Habitatqualität weiter zu verbessern. Das Monitoring gewährleistet somit eine langfristige Sicherung des Brutraums und hilft, mögliche Störungen oder Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen und zu beheben.

Der Zustand der Brutbrüche muss jährlich kontrolliert werden, um sicherzustellen, dass die Felderle erhalten bleiben. Diese jährliche Überprüfung dient dazu, die Vegetationszusammensetzung, den Pflegezustand sowie mögliche Störungen zu erfassen. Sollten Beeinträchtigungen oder unerwünschte Entwicklungen festgestellt werden, können gezielte Pflege- oder Anpassungsmaßnahmen ergriffen werden, um den ökologischen Wert der Fläche zu sichern.

**8. Pflanzlisten**

Pflanzlisten als Empfehlung zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Plangebiete, Pflanzbindungen und sonstigen gründerischen Maßnahmen:

**Pflanzliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume**

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'commune' Typ 1,2,3	Säulenförmiger Spitzahorn
Sorbus x thuringica 'Faciata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia x euclora syn. Tilia x europaea 'Euclora'	Krimlinde

**Pflanzliste 2 - Mittel- und Kleinkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume**

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

**Pflanzliste 3 - Heimische standortgerechte Sträucher**

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Pflanzliste 4 - Rasenanrichtung (RSM 2012)**

Art	Mischungsanteil in Gewichts-%	
	Regelwert	Spielraum
Agrostis capillaris	2,0	
Anthoxanthum odoratum	5,0	2-8
Festuca trachyphylla oder Festuca ovina	20,0	15-25
Festuca rubra commutata	10,0	5-15
Festuca rubra trichophylla	10,0	5-15
Poa compressa	3,0	-
Poa pratensis	15,0	10-20
Achillea millefolium	1,5	
Allium schoenoprasum	2,0	
Anthemis tinctoria	3,0	
Campanula rotundifolia	2,0	
Dianthus carthusianorum	6,0	
Dianthus deltoides	6,0	
Hieracium pilosella	1,0	
Leucanthemum vulgare	2,0	
Pterohija saxifraga	2,0	
Prunella grandiflora	3,0	
Prunella vulgaris	3,0	
Thymus pulegioides	1,5	
Thymus serpyllium	1,0	

Es wird empfohlen, die Gräserarten Festuca und Poa insgesamt um 10% zu reduzieren und durch die Leguminosenarten Lotus corniculatus, Hippocrepis comosa oder Anthyllus vulneraria zu ersetzen.

**D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- die Planzeichnungverordnung (PlanZVO) 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.

Im Geltungsbereich der 'Satzung über örtliche Bauvorschriften' werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

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

**1.1. Dachform / Dachneigung**

In den Baugebieten sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 10° zulässig.

Ausnahmsweise können in den Baugebieten andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert.

**1.2. Dachdeckung**

Die Flachdächer sind mit einem Anteil von mind. 40 % entsprechend Pflanzgeböt (PGF) unter Punkt 6.4) extensiv zu begrünen.

**1.3. Technische Aufbauten**

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (GH) darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten um max. 2 m auf höchstens 10 % der Dachfläche überschritten werden. Aufbauten, die der Energie- oder Wärmegegewinnung aus Sonnenenergie dienen, fallen nicht unter die Begrenzung des Dachflächenanteils von 10 %.

**2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und des Vertriebs zugelassen.

An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist je Grundstück eine selbstständige Werbeanlage (z.B. Fahne, Werbeplakat) zulässig. Diese selbstständige Werbeanlage darf eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

**3. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

**4. Erfordernis der Kennntagsgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

Für die nach § 60 LBO-BW verfahrensfreie Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kennntagsverfahren) anzuwenden.

**5. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zur Einhebung des Geländes bis max. 1,0 m und Abgrabungen bis max. 2,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

**E. HINWEISE**

**1. Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 und 3 LBO behandelt.

**AußerKrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften**

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

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

**Aufstellungsverfahren (§ 74 LBO)**

**§ 2 Abs. 1 BauGB** Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 21.01.2025  
Örtlich bekannt gemacht am: 11.02.2025

**§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB** Öffentliche Auslegung des Entwurfes Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugemittelt und seine Offenlage beschlossen am: 21.01.2025  
Örtlich bekannt gemacht am: 11.02.2025  
Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 19.02.2025 bis 21.03.2025  
Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 19.02.2025

**§ 10 BauGB, u. § 14 GemO** Satzung Die Herabmüß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgevoogen am: 23.07.2025  
Der Bauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 23.07.2025

**§ 10 BauGB, § 4 GemO** Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde örtlich bekannt gemacht am: 08.08.2025  
Die Offenlegung wurde durch den Gemeinderat beschlossen am: 31.07.2025

**Rechtsgrundlagen** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.  
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. 384) geändert worden ist.  
Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist.  
Planzeichnungverordnung (PlanZVO) 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 2020 (GBl. S. 561, 686), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

**Kastasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanV** Die Kartengrundlage stimmt mit der Kartastergrundlage (LBMESSEUNG) überein. Stand: Oktober 2023

**Planbearbeitung** Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen SB: Frau Erdlen

**Villingen-Schwenningen**

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) "Salzgrube TB2 - Nord" im Stadtbezirk Zentralbereich**

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, 07.08.2025

**Stadtplanungsamt**

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 23.06.2024	SM	geändert:	
geändert: 20.11.2022	KG		
		geprüft:	

Villingen-Schwenningen, 04.08.2025

**Amtleitung** Kirsten Helstern

**Maßstab 1 : 1000** Stat. Nr. Z\_A\_2025

Z\_A\_2025\_Rechtsplan.dwg Blattgröße: in Millimeter 634x950

**AußerKrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften**

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