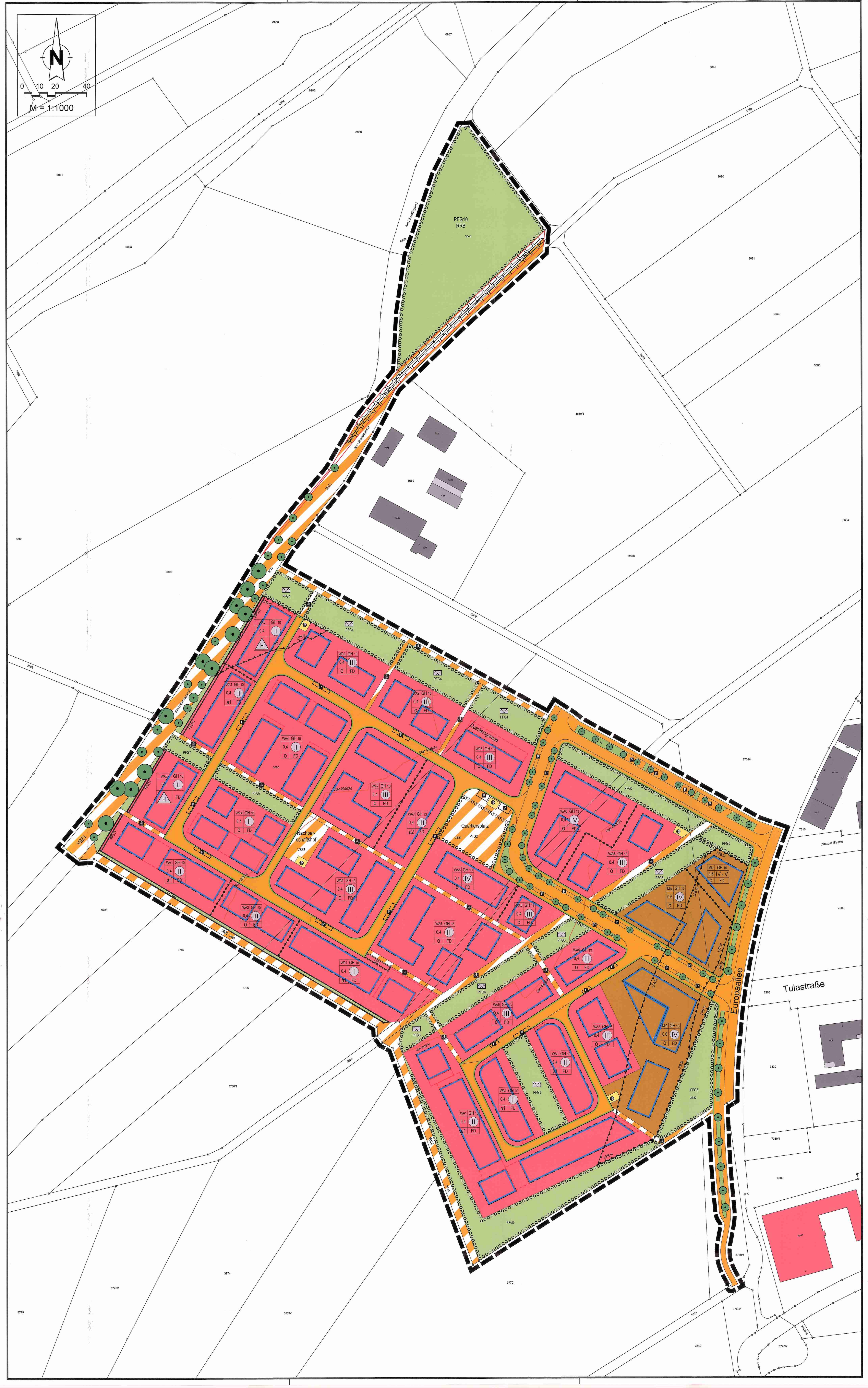


LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - P Öffentliche Parkfläche
   - Rad- und Gehweg
   - Gehweg
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Trafostation oder Umspannwerk
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
   - unterirdische Gashochdruckleitung
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Grünflächen
   - Öffentliche Grünflächen
   - Parkanlage
   - V Straßenbegleitgrün/Verkehrsgrün
13. 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)
   - Anpflanzen: Bäume
   - Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
   - Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109 für die Nacht
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

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

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

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

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb

Die Gebäudehöhe (GH) ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum obersten Gebäudeabschluss (Oberkante Attika).

Ermittlung des unteren Bezugspunktes

Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Hauptanlage (siehe auch Skizze unter Hinweisen).

Liegt der so errechnete Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche, kann dieser auf das Niveau der Straße angehoben werden. Hierzu ist das Mittelmaß der Höhenlage der Straße, Oberkante Randstein, an den äußeren Gebäudekanten zu ermitteln.

Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb

GRZ WA: 0,4
GRZ MI: 0,6

Die Fläche einer Tiefgarage ist bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen, wenn diese sich vollständig unter der Geländeoberfläche befindet, eine Erdüberdeckung von mindestens 40 cm aufweist und zu mindestens 30 % intensiv begrünt ist. Die Anlage von Wegen und Plätzen ist zulässig. Bei der Berechnung des zu begrünenden Anteils ist die Fläche der Tiefgarage maßgeblich, welche sich außerhalb der Hauptanlagen befindet.

2.3. Zahl der Vollgeschoße (VG) (§ 20 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb

Die Zahl der Vollgeschoße ist als zwingend festgesetzt. Ist eine Spanne ausgewiesen, so gilt die niedrigere Zahl als zwingende Festsetzung.

Bei Anlagen für soziale Zwecke kann ausnahmsweise von der zwingenden Festsetzung zur Zahl der Vollgeschoße abgesehen werden.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)
gemäß Planeintrag

o: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

H: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Hausgruppen zulässig

a1: Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser mit einer Baukörperlänge von max. 18 m zulässig sind

a2: Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im entsprechend ausgewiesenen Baufenster gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Diese sind mit einem Abstand von 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Hinterkante Randstein) anzuordnen.

Tiefgaragen, Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf dem Baugrundstück mit dem Eintrag "Quartiersgarage" ist die Herstellung einer Sammelparkierung als Parkplatz, Tiefgarage oder Hochgarage zulässig. Die Hochgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im entsprechend ausgewiesenen Baufenster gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Die Tiefgarage oder der Parkplatz sind auch außerhalb zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Balkone, Terrassen sowie Sichtschutzwände bei Terrassen dürfen die Baugrenze um 2 m überschreiten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit folgender Einschränkung: zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Baugrenze sind nur Müllboxen und Fahrradabstellplätze bzw. Fahrradgaragen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4. Flächen für geförderten Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten ist ein Anteil von mindestens 30% der Wohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau über eine Laufzeit von 25 Jahren nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz BW (LWoFG) umzusetzen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
gemäß Planeinschrieb

Die dargestellten öffentlichen Parkplätze (P) sowie Verkehrsgrünflächen (V) dürfen verschoben werden, wenn dies im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich wird.

5.1. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemäß Planeinschrieb

VBZ1: Anliegerweg, landwirtschaftlicher Weg, Fuß- und Radweg
VBZ2: Landwirtschaftlicher Weg
VBZ3: Nachbarschaftshof

5.2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Das Zu- und Abfahren über alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie über die Europaallee ist verboten. Ausgenommen von diesem Verbot ist der Nachbarschaftshof mit Eintrag VBZ3.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
gemäß Planeinschrieb

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

7.1. Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag).

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR1: Im Plangebiet liegt eine Gashochdruckleitung. Diese wird durch einen 6,00 m breiten Schutzstreifen mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gesichert. Der Bereich des Schutzstreifens ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen frei zu halten. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Im Schutzstreifenbereich dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung. Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem Leitungsträger abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird. Maßgeblich für die exakte Lage der Gashochdruckleitung vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch den Leitungsträger.

Im Plangebiet liegt eine Leitung für Telekommunikationsanlagen. Diese ist parallel zur Gashochdruckleitung verlegt und befindet sich im Schutzstreifen dieser.
Maßgeblich für die exakte Lage der Telekommunikationsanlage vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch den Leitungsträger.

LR2: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung des hinter liegenden Grundstückes.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 19.02.2025, erforderlich.

1. Passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel
Innerhalb des Plangebietes sind die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zeichnerisch dargestellt.
In den betroffenen Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß Abschnitt 7 DIN 4109 - 1:2018-01 für Aufenthaltsräumen vorzusehen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vom Antragsteller zu erbringen.

2. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume
Innerhalb des Plangebiets sind Bereiche, in denen nachts die Schalleinwirkung über 45 dB(A) liegt, zeichnerisch dargestellt.
An Schlafräumen mit Schalleinwirkungen über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlass-Elemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der Schlafraum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade - mit nächtlichen Schallimmissionen von ≤ 45 dB(A) - verfügt.

3. Mögliche Abweichung von den Schallschutzanforderungen Nr. 1 und Nr. 2:
Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil ist für den ungünstigsten Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt. Wird der Nachweis erbracht, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

Die Anpflanzungen sind gemäß den Empfehlungen unter den Hinweisen auszuführen.

3.1. PFG 1: Bäume entlang der Erschließungsstraßen

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit standortangepassten, zumindest europäischen und nicht invasiven, Bäumen 2. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

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.

3.2. PFG 2: Bäume auf dem Quartiersplatz

Der Quartiersplatz ist mit einer hohen Aufenthaltsqualität umzusetzen.
Es sind mindestens 6 standortangepasste, zumindest europäische und nicht invasive, Bäume 1.- 2. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

3.3. PFG 3: Öffentliche Grünfläche als gestaltete Parkanlage mit Regenmulde 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 Parkanlage ist als naturnah gestaltete Grünfläche mit Retentionsfunktion anzulegen. Es sind mindestens 3 standortangepasste, zumindest europäische und nicht invasive, Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf mind. 70% der Fläche ist eine dem Standort entsprechende insektenfreundlichen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Die Einrichtung von Spielplätzen und Ruhezonen ist zulässig

3.4. PFG 4: Öffentliche Grünfläche als gestaltete Parkanlage mit Regenmulde 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 Parkanlage ist als naturnah gestaltete Grünfläche mit Retentionsfunktion anzulegen. Es sind mindestens 15 standortangepasste, zumindest europäische und nicht invasive, Bäume 1.- 3. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf mind. 70% der Fläche ist eine dem Standort entsprechende insektenfreundlichen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Pflanzung dient auch dem Ersatz von gefällten Bäumen in der Allee "Am Lämmlisgrund".

Die Einrichtung von Spielplätzen und Ruhezonen ist zulässig

3.5. PFG 5: Öffentliche Grünfläche mit Regenmulde 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 Parkanlage ist als naturnah gestaltete Grünfläche mit Retentionsfunktion anzulegen. Es sind mindestens 13 standortangepasste, zumindest europäische und nicht invasive, Bäume 1.-2. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf mind. 70% der Fläche ist eine dem Standort entsprechende insektenfreundlichen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Die Einrichtung von Ruhezonen ist zulässig.

3.6. PFG 6: Öffentliche Grünfläche als gestaltete Parkanlage mit Regenmulde 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 Parkanlage ist als naturnah gestaltete Grünfläche mit Retentionsfunktion anzulegen. Es sind mindestens 15 standortangepasste, zumindest europäische und nicht invasive, Bäume 1.-2. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf mind. 70% der Fläche ist eine dem Standort entsprechende insektenfreundlichen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Die Einrichtung von Ruhezonen, Spielplätzen und Anlagen für die sportliche Betätigung ist zulässig.

3.7. PFG 7: Öffentliche Grünfläche mit Regenmulde 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 als naturnah gestaltete Grünfläche mit Retentionsfunktion anzulegen. Es ist mindestens ein standortangepasster, zumindest europäischer und nicht invasiver, Baum 1.-3. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung dient dem Ersatz von gefällten Bäumen in der Allee "Am Lämmlisgrund". Auf mind. 70% der Fläche ist eine dem Standort entsprechende insektenfreundlichen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

3.8. PFG 8: Öffentliche Grünfläche mit Regenmulde 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 als naturnah gestaltete Grünfläche mit Retentionsfunktion anzulegen. Es sind mindestens 8 standortangepasste, zumindest europäische und nicht invasive, Bäume 1.-2. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf mind. 70% der Fläche ist eine dem Standort entsprechende insektenfreundlichen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

3.9. PFG 9: Öffentliche Grünfläche 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 als naturnah gestaltete Grünfläche anzulegen. Es sind mindestens 10 standortangepasste, zumindest europäische und nicht invasive, Bäume 1.-2. Ordnung zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf mind. 70% der Fläche ist eine dem Standort entsprechende insektenfreundlichen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

3.10. PFG 10: Regenrückhaltebecken und Regenmulde als öffentlichen Grünflächen 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

Das Regenrückhaltebecken und die Regenmulde sind naturnah zu gestalten. Dabei sind die Böschungsflächen mit einer extensiven Wiesenmischung zu entwickeln.

3.11. PFG 11: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Maßnahme zum Artenschutz

Die Gehölze entlang des Weges "Am Lämmlisgrund" stellen einen Lebensraum für die Fledermaus dar. Zum Schutz dieser vor Lichteinwirkung sind auf den angrenzenden Baugrundstücken innerhalb der als PFG11 gekennzeichneten Fläche standortgerechte insektenfreundliche Hecken zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Hecken dürfen nach dem Anwachsen nicht unter einer Mindesthöhe von 2,00 m geschnitten werden.

3.12. PFG 12: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein standortangepasster, zumindest europäischer und nicht invasiver, Baum zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Bei den Grundstücken mit festgesetztem Pflanzgebot für Hecken (PFG11), können diese als Ersatz für anzupflanzende Bäume angerechnet werden.

3.13. PFG 13: Dachbegrünung

Die Dachflächen sind auf der gesamten Fläche mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und extensiv zu begrünen.

4. Pflanzbindung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
gemäß Planeinschrieb

Die Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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

5.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

5.1.1. Pflanzgebote

- PFG 1: Bäume entlang der Erschließungsstraßen
- PFG 2: Bäume auf dem Quartiersplatz
- PFG 3, PFG 4: Öffentlichen Grünflächen als gestaltete Parkanlage mit Regenmulde 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
- PFG 5, PFG 6, PFG 7, PFG 8, PFG 9: Öffentlichen Grünflächen als gestaltete Parkanlage 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
- PFG 10: Regenrückhaltebecken und Regenmulde als öffentliche Grünflächen 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
- PFG 11: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Maßnahme zum Artenschutz

12.0.1. Maßnahmen für die Fledermaus:

Zum Schutz der Quartiersgebiete ist die Allee entlang des Weges "Am Lämmlisgrund" zu erhalten. Im Zuge der Baumaßnahme müssen drei Bäume gefällt werden, die jedoch nicht als Quartierbäume identifiziert wurden. Dennoch müssen alle zu fällenden Bäume entweder vor der Fällung erneut durch eine fledermaus-sachverständige Person auf Fledermausquartiere kontrolliert werden oder die Fällarbeiten sind durch eine fledermaus-sachverständige Person zu begleiten. Sollten Fledermäuse oder Quartiere gefunden werden ist umgehend die untere Naturschutzbehörde (UNB) zu kontaktieren und weitere Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen. Die drei Bäume die gefällt werden, sind möglichst im direkten Umfeld zu ersetzen. Dies kann im Zuge der Pflanzgebote 4 und 7 erfolgen.

Zum Schutz essentieller Jagdhabitate sind neben der Allee auch die Bereiche nordwestlich davon (planextern) zu erhalten. Die Transferräume entlang der Allee und der Waldränder sind als durchgängige Dunkelkorridore zu erhalten und von jeglicher Beleuchtung freizuhalten.

Die Beleuchtung entlang des Weges ist insektenfreundlich mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Morgenstunden auszuführen. Es sind ausschließlich Lampen mit monochromatischem Licht der Wellenlänge > 600nm oder einer Farbtemperatur von max. 2000 K erlaubt. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Die Leuchtmittel sollten hierbei nicht aus dem Lampenkörper herausragen. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen.
Zum Schutz der Fledermaus vor Lichteinwirkung sind auf den angrenzenden Baugrundstücken innerhalb der als PFG11 gekennzeichneten Fläche standortgerechte Hecken zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Bäume der Europaallee sind so weit wie möglich zu erhalten. Um das Kollisionsrisiko für Fledermäuse zu minimieren, sind entlang der Erschließung ebenfalls Bäume zu pflanzen, da diese die Lücke der Europaallee verringern und strukturgebundene Fledermäuse die Flughöhe nicht absenken müssen. Diese Anforderung wird durch die Pflanzbindungen sowie dem Pflanzgebot 1 umgesetzt.

12.0.2. Maßnahme für die Feldlerche und den Rotmilan:

Bauarbeiten inklusive Baufeldfreiräumung dürfen nicht im Zeitraum von Anfang April bis Mitte August beginnen, um eine Zerstörung oder störungsbedingte Aufgabe der Gelege zu vermeiden. Außerhalb der Brutzeit verhindert das natürliche Fluchtverhalten eine Verletzung oder Tötung von Individuen.

12.1. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen
gemäß Darstellung im Umweltbericht

12.1.1. CEF-Maßnahme 1: Feldlerche und Dicke Trespe:
Der Ausgleich für die Feldlerche erfolgt auf den Flurstücken 665, 665/1 und 675 nordöstlich der Ortschaft Marbach. Dabei handelt es sich um Ackerflächen im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Die Flächen können durch die Extensivierung ergänzend für den baurechtlichen Ausgleich sowie für den Ausgleich zugunsten des Rotmilans genutzt werden.
Anzustreben, vor allem für magere Standorte, sind selbstbegrünende Ackerbrachen. Alternativ ist die Einsaat von autochthoner krautreicher Saatmischung (Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräuter mit geringem Gräseranteil, niedrig wachsende Arten) mit reduzierter Einsaatmenge für die Ausbildung eines lückigen Bestandes möglich. Auf den Brachflächen erfolgt während der Brutzeit von Anfang April bis Ende August keine Bodenbearbeitung oder Mahd. Zudem erfolgen auf den Flächen keine Düngung und kein Einsatz von Bioziden. Zum Erhalt einer niedrigen Vegetationsstruktur können die Flächen jährlich vor dem 15.3. umgebrochen und neu angelegt werden (vor Beginn der Brutzeit), eine Neuanlage ist spätestens nach fünf Jahren durchzuführen. An wüchsigen Standorten kann zusätzlich eine Herbstmahd nach Mitte August durchgeführt werden.
Die CEF-Maßnahme kann als Schwarzbrache oder als locker eingesäte Buntbrache ausgeführt werden. In beiden Fällen dürfen keine Pestizide oder Düngermittel ausgebracht werden und die Flächen dürfen nicht in der Brutzeit (von April bis August) befahren werden. Die Brachen müssen alle 3 - 5 Jahre umgebrochen und wieder eingesät werden. Bei der Buntbrache wird die Dicke Trespe mit angesät.

12.1.2. CEF-Maßnahme 2: Ausgleich der FFH-Mähwiese und des nach § 30 BNatSchG geschützten Offenlandbiotops (Hecke)

Ausgleich für die Hecke:
Um die etwa 250 m² große nach § 30 BNatSchG geschützte Hecke auszugleichen, wird auf Flurstück 687 (Gemarkung Marbach) die dortige geschützte Feldhecke nach Norden, mit einer 2-reihigen Heckenpflanzung, um dieselbe Fläche verlängert. Dabei werden die Arten der verlorengegangenen Feldhecke angepflanzt, die am besten auf den neuen Standort passen.

Ausgleich für die FFH-Mähwiese:
Auf den Flurstücken 687 - 689 (Gemarkung Marbach) wird die Grünlandnutzung extensiviert (mit Abfuhr des Mahdgutes und Düngung mit Festmist) wobei zur Aushagerung die ersten 3 Jahre gar nicht gedüngt werden darf. Um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen erfolgt nach 3 Jahren ein Monitoring um die Pflege in Absprache mit der UNB ggf. anzupassen. Ein weiteres Monitoring erfolgt nach 5 Jahren. Sollte sich dann die Fläche noch nicht zu einer FFH-Mähwiese entwickeln, werden unter Absprache mit der UNB weitere Maßnahmen wie z. B. eine Mähgutübertragung und/oder stellenweises oberflächliches auf fräsen der Grasnarbe und ansähen dann ausgewählter Arten.
Der schmale Streifen, der aktuell mit dem Acker auf dem Nachbarflurstück 676 bewirtschaftet wird, wird nach Auspflockung der Flurstücksgrenze mit einer Kräutermischung für Grünland angesät und mit der zukünftigen FFH-Mähwiese bewirtschaftet und dient dann als Puffer zum Acker. Diese Fläche wird aufgrund der geringen Größe und der ungewissen Entwicklung nicht in die Bilanz aufgenommen.
Auf dem Flurstück 690 wird der Acker in eine Extensive Wiese mit Altgrasstreifen oder Staffelmahd umgewandelt, dazu wird der Acker die ersten 3 Jahre ausgehagert. Zu diesem Zweck dürfen stark zehrende Kulturen gepflanzt werden, jedoch dürfen keine Düngemittel oder Pestizide verwendet werden. Danach folgt eine Einsaat von ausschließlich autochthonem Saatgut (artenreich, mit erhöhtem Kräuteranteil) und anschließend wird die Fläche zusammen mit den Flurstücken 687-689 wie folgt bewirtschaftet:
Der Altgrasstreifen soll über die Fläche wandern, z. B. 10 % der Fläche jährlich wechselnd (idealerweise über 10 Jahre) bzw. dieser wird nur bei der ersten Mahd verbleiben und im 2. Schnitt mitgemäht werden. Alternativ wäre auch eine Staffelmahd (streifenförmig angepasst an die Arbeitsbreiten) möglich (1. Teilmahd des Schlags ab Mitte Juni/Ende Juni, 2. Teilmahd 2 Wochen später).

12.1.3. CEF-Maßnahme 3: Rotmilan:
Die Flächen für den Ausgleich des Nahrungshabitatverlustes für den Rotmilan befinden sich auf den Flurstücken 665/1, 665/2, 665/3, 674/2 (teilweise), 681, 687, 688, 689, 690 und 775 der Gemarkung Marbach. Gemäß den in der SaP angegebenen Kriterien lassen sich die Aufwertungen der Flächen in unterschiedlicher Weise (Extensivgrünland oder Extensivacker) als Nahrungsflächen für den Rotmilan anrechnen.
Die Ausgleichsflächen für die Feldlerche und die Dicke Trespe (CEF 1) können ebenfalls gemäß den dort genannten Kriterien als Nahrungsflächen für den Rotmilan angerechnet werden.

12.1.4. CEF-Maßnahme 4: Nisthilfen Star
Der mögliche Verlust von einer Bruthöhle durch bauzeitliche Störungen ist durch die Anbringung artgeeigneter Nistkästen im Verhältnis 1:3 an geeigneten Standorten in räumlich funktionaler Nähe zum ursprünglichen Revier auszugleichen. Dies Bedeutet das drei Nistkästen für Stare in der Allee "Am Lämmlisgrund" aufgehängt und jährlich gereinigt werden müssen, dabei müssen die Kästen einen Abstand von mindestens
15 m vom Plangebiet und den Bauarbeiten haben. Die Nistkästen müssen vor Beginn der Bauarbeiten ausgebracht werden und können im Winter nach deren Abschluss wieder abgehängt werden.

12.1.5. Ökokontofläche 0071 Binsäcker gemäß Darstellung im Umweltbericht
Für den baurechtlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches wird die Ökokontofläche 0071 Binsenäcker in Teilen verwendet. Die Flächen liegen auf der Gemarkung Tannheim im Gewann Binsenäcker und Bildstockacker.

12.1.6. Umweltüberwachung
Aufgrund der im Rahmen der Umweltprüfung festgestellten Umweltbelange, die vom Plangebiet betroffen sein werden, wird eine Umweltbaubegleitung notwendig.

Für die CEF-Maßnahmen 1 und 3 ist ein Monitoring im 1., 3. und 5. Jahre nach Beginn der Umsetzung durchzuführen.

Für die CEF-Maßnahmen 2 ist ein Monitoring im 3. und 5. Jahre nach Beginn der Umsetzung durchzuführen.

12.2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die planinternen Maßnahmen dem Eingriff gegenübergestellt. Das darüber hinaus errechnete Defizit wird mit den planexternen Maßnahmen ausgeglichen, die wie folgt zugeordnet werden:

12.2.1. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

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

- CEF- Maßnahmen 1, 2 und 3 (Feldlerche, Dicke Trespe, Hecke, FFH-Mähwiese und Rotmilan)
- Ökokontofläche 0071 Binsäcker (Teilfläche)

12.0.1. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

Die durch die Baugrundstücke hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende planexterne Maßnahmen ausgeglichen:

- CEF-Maßnahme 3 (Rotmilan)
- Ökokontofläche 0071 Binsäcker (Teilfläche)

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Der Bau von Grundwasser- und Erdwärmepumpen in Zone III ist nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärmesonden, 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.

2. Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird mit Wärme über das im Schilterhäusle bestehende Blockheizkraftwerk, betrieben durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen, versorgt. Das Nahwärmenetz wird hierzu in das Plangebiet Lämmlisgrund hinein erweitert. Hinsichtlich eines wirtschaftlichen Betriebes des umweltfreundlichen Nahwärmenetzes besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Verpflichtung hierzu ist im Kaufvertrag zu den Baugrundstücken zu vereinbaren.

C. HINWEISE

1. Dingliche Sicherung

LR2: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung des hinter liegenden Grundstückes. Zur dinglichen Sicherung ist dies in das Grundbuch einzutragen.

2. Überflugbereich

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereichs nordwestlich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Schwenningen am Neckar. Weiterhin befindet sich das Plangebiet unterhalb des verlängerten An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen sowie etwa 1 km vom Hubschrauberlandeplatz am Kreiskrankenhaus VS entfernt. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

3. Verkarstungserscheinungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Plattenkalks sowie der Trochitenkalk-Formation des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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 Baugrunduntersu-chungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk" liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten.

5. Bauzeitenregelung zum Artenschutz

Um eine Verletzung oder Tötung von Tieren zu verhindern, dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

6. Empfehlung für die Anpflanzung

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzmaßnahmen die Auswahl von standortangepassten Gehölzen sicherzustellen. Priorität hat hierbei die Verwendung gebietseigener Arten, da diese optimal an die lokalen Boden- und Klimaverhältnisse angepasst sind und einen hohen Wert für die heimische Fauna darstellen. Um jedoch die langfristige Vitalität und Klimaresilienz der Pflanzungen im Zuge des Klimawandels zu gewährleisten, ist eine Beschränkung auf ausschließlich gebietseigene Arten nicht zielführend. Die Artenauswahl kann daher um solche Gehölze ergänzt werden, die eine hohe Toleranz gegenüber zukünftigen Klimabedingungen wie Trockenheit und Hitze aufweisen. Die Auswahl ist dabei auf etablierte, nicht-invasive Arten europäischer Herkunft zu beschränken. Die Pflanzung von Gehölzen tropischer oder subtropischer Herkunft sowie potentiell invasiver Arten ist ausgeschlossen.

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit auf die jeweiligen räumlichen Gegebenheiten abgestimmten zu pflanzen.

Großkronige Bäume: Hochstämme, Stammumfang (StU) 16-18 cm
Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.
Mittelkronige Bäume: Hochstämme, Stammumfang (StU) 16-18 cm
Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm mit Ballen, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten
Sträucher und Kletterpflanzen: Strauch, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm
Saatgut: es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.
Dachbegrünung: Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung" von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig zu verwenden. Dachbegrünung soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.
Zeitregelung: Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.

7. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-behörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

8. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. 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 auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne", auskragende Kellerboden-platte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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.

9. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dass bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten. 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 Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) 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. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in oder unter die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorge- bzw. Materialwerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das der Errichtung technischer Bauwerke dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten. 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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen. Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 qm bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

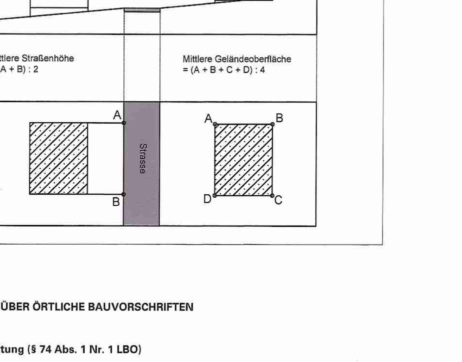
10. Bodenschutzkonzept

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist vom Vorhabenträger bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Erschließungsmaßnahmen für z. B. Kanalisation oder Straßen sowie jede Art von Erdbauarbeiten. Das Bodenschutzkonzept ist dem 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. Beträgt 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 Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

11. Erdmassenausgleich

Gemäß § 7 Abs. 3 der Deponieverordnung ist die Deponierung von unbelastetem Bodenaushub nicht mehr zulässig. Weiterhin sind gemäß § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes Aushubmassen so weit wie möglich zu reduzieren. Wenn mehr als 500 m³ Aushub in den einzelnen Baumaßnahmen anfällt, ist ein Erdmassenausgleich verpflichtend zu prüfen und im Rahmen des Abfallverwertungskonzepts dem Amt für Abfallwirtschaft zuzusenden. Wenn ein Erdmassenausgleich nicht möglich ist, ist dies auch beim Amt für Abfallwirtschaft schriftlich zu begründen. Zugefahrenes Erdmaterial für Auffüllungen muss den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Einbaukonfiguration in Abhängigkeit der Belastungsklasse.

12. Schema zur Ermittlung der Gebäudehöhe



D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

1.1. Dachform / Dachneigung

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

1.2. Dachdeckung

Die Flachdächer sind auf der gesamten Dachfläche entsprechend Pflanzgebot unter Punkt 10.13 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 Wärmegewinnung 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 oder 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.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Das geplante Gelände ist jedoch in seinem Niveau zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anzugleichen.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedung der Baugrundstücke ist zulässig, jedoch sind tote Einfriedungen zu öffentlichen Straßen hin nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

5. Erfordernis der Kenntnisgabe (§ 74 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreie Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnisgabeverfahren) anzuwenden.

6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 6 LBO)

Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

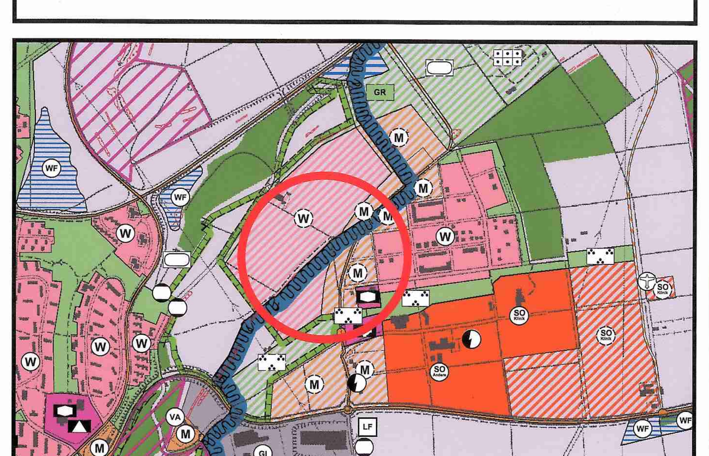
- 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit
- 1,00 Stellplätze pro Wohneinheit für den geförderten Mietwohnungsbau

Die ermittelte Zahl an notwendigen Stellplätzen ist zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

E. HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.



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

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	**Aufstellung** Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	07.05.2024 05.07.2024
§ 3 Abs. 1 BauGB	**Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	22.08.2024 29.08.2024 bis 23.09.2024
§ 4 Abs. 1 BauGB	**Beteiligung der Behörden** Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom:	23.08.2024
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes** Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	15.07.2025 28.08.2025 05.09.2025 bis 07.10.2025 05.09.2025
§ 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: Villingen-Schwenningen, den 10.02.2026 Detlev Bührer Erster Beigeordneter/Bürgermeister	04.02.2026 04.02.2026
§ 10 BauGB, § 4 GemO	**Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	18.02.2026 06.02.2026
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § Abs. 2 PlanzV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein. Steffen Wölfel Amtsleitung	Stand: Oktober 2023
Planbearbeitung	Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen Kirsten Hellstern Amtsleitung	SB: Frau Erden

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Lämmlisgrund"

im 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, den 10.02.2026

Detlev Bührer,
Erster Beigeordneter,
Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 25.03.2025	KG	geändert:	
geändert:		geprüft:	

Villingen-Schwenningen, den 09.02.2026

Amtsleiter
Kirsten Hellstern
Amtsleitung

Maßstab 1 : 1000	Stat. Nr. Z_D_2026
Z_D_2026_Rechtsplan.dwg	Blattgröße: in Millimeter 891x1505