

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzonungsverordnung - BauZVO)
- GEE** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauZVO)
 - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauZVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauZVO)
- a1** Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauZVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauZVO)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des idiomlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauZVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | GE | H. max. 10 m | Art der baulichen Nutzung | maximale Gebäudehöhe |
|-------|--------------|---|--|
| 0,8 | 1,6 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| a1 | | Verhältnis der überbauten Grundfläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der überbauten Geschossfläche zur Grundstücksfläche |
| FD/SD | 35°-40° | Bauweise | Dachformen und Dachneigungen |

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist;
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, erfolgt die Bebauungsaufstellung nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)**
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**
siehe Nutzungsschablone/Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen. Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) - wird in den drei verschiedenen Bauzonen auf max. 10, 12 bzw. 15 m festgesetzt.
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
siehe Nutzungsschablone/Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den nördlichen Bauzone mit 1,6 festgesetzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.1. Dachbegrenzung

Die geplanten Dachflächen von Neu/ Umbauten, die die zulässigen Höhen des rechtskräftigen bestehenden Bebauungsplanes 'Lache-Graben' (je nach Bauzone 5, 6 oder 9 m) überschreiten, sind zu mind. 50% mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden, extensiv zu begrünen (im Anlehnung an RSM 6.1 mit einem höheren Anteil an Kräutern und Sedumarten gemäß Empfehlung der Pflanzliste 4) und dauerhaft zu erhalten.

B. HINWEISE

- Denkmalschutz**
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 Archaische Denkmaleoffize (E-Mail: abteilung@rps.bwl.de mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung der Ordnungswidrigkeit gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- Natur- und Artenschutz**
Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrücken und Baufeldrücken nur außerhalb der Bauzeit zulässig. Die Bauzeit geht vom 01. März bis zum 30. September. Abweichungen der vorgenannten Zeiträume für Gehölzrücken und Baufeldrücken sind bezogen auf die Witterungsverhältnisse in Villingen-Schwenningen und den Vogelschutz mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar abzustimmen.
- Baugrund und Entwasserung (Gipskeuper, Verkarstungserscheinungen)**
Als Baugrund sind Grafsfeld-Formationen (Gipskeuper) im Plangebiet vorhanden und Verkarstungsobjekte mit offenen oder lehmgefüllten Spalten, Hohlräumen und Dolinen nicht auszuschließen, was zu Erschwerissen in der Erschließung und / oder Bebauung führen kann. Bei diesbezüglichen geotechnischen Fragen wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen und bei einer geplanten Entwasserung von Oberflächenwasser ein hydrologisches Versickerungsgutachten erstellen zu lassen.

- Dacheindeckungen**
Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen sowie das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei zu vermeiden bzw. zu unterlagen. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.
- Blendwirkungen**
Von Teilen der baulichen Anlagen, wie z. B. Verkleidungen aus Glas und Metall oder Dachaufbauten wie Photovoltaik o.ä. darf keine Blendwirkung ausgehen, die den Verkehr auf der Bundesstraße 27 gefährden könnte. Bei Feststellung einer solchen Gefährdung wird der Rückbau oder eine Nachbesserung angeordnet.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Lache-Graben' rechtsgültig in Kraft getreten am 16.06.1988, behalten ihre Gültigkeit und gelten unverändert weiter.

6. Pflanzlisten

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

Pflanzliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia tomentosa	Silberlinde

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

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus x speciosa	Eiche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzliste 3 - Heimische standortgerechte Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Eumyrtus europaeus	Pflaumenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/ Schliefe
Rhamnus cathartica	Krausdorn
Rosa canina	Echte Hundsr-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 4 - Rasenmischung (RSM) 6.1

Art	Mischungsanteil in Gewichts-%	
Regelwert	Spielraum	
Agrostis capillaris	2,0	2-8
Anthraxanthum odoratum	5,0	15-25
Festuca trachyphylla oder Festuca ovina	20,0	15-25
Festuca rubra communis	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	-
Anthraxanthum odoratum	3,0	-
Campanula rotundifolia	2,0	-
Dianthus carthusianorum	6,0	-
Dianthus deltoides	6,0	-
Hieracium pilosella	1,0	-
Leucanthemum vulgare	2,0	-
Prorhapha saxifraga	2,0	-
Prunella grandiflora	3,0	-
Thymus vulgaris	3,0	-
Thymus pulgoides	1,5	-
Thymus serpyllum	2,0	-

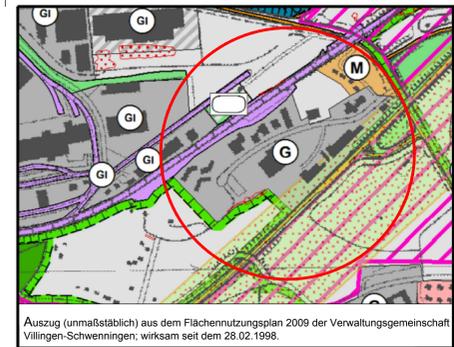
C. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 - Dachdeckung**
Die Flachdächer von Neu/ Umbauten sind mit einem Anteil von mind. 50 % entsprechend Punkt A. 2.1) extensiv zu begrünen.
 - Technische Aufbauten**
Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt A. 1.1 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 Wärmeenergiegewinnung aus Sonnenenergie dienen, fallen nicht unter die Begrenzung des Dachflächenanteils von 10 %.
- Erfordernis der Kenntnisgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**
Für die nach § 50 LBO-BV verfahrensfreien Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BV (Kenntnisgabeverfahren) anzuwenden.
- Höheanlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Abgrabungen bis max. 1,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.
- Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 und 3 LBO behandelt.



Aufstellungsverfahren

§ 13 BauGB	Aufstellung der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsrat bewirkt gemacht am:	25.04.2018 15.05.2018
§ 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: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	25.04.2018 19.05.2018 24.05.2018 bis 29.05.2018 23.05.2018
§ 10 BauGB, u. § 4 GemO	Ratung Die tragefähigen vorgeschlagenen Anordnungen und Bedienen und die Abtragungen der Behörden werden durch den Gemeinderat geprüft und abgezwungen am: Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	24.10.2018 24.10.2018
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Infrastruktur Der Satzungsbeschluss wurde erstellt/bekannt gemacht am: Die Änderungen vorgeschrieben haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	13.11.2018 25.10.2018

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist; Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist; Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 398); Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 562, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.V.w. 15.07.2016

Katasterunterlagen
 § 1 Abs. 2 PlanZV Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein. Stand: Januar 2018

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen 58: Herr Fink

gez. Udo Ode
Stadtbauamtsleiter

gez. Detlev Bühler
Erster Bürgermeister

gez. Heidegund
Leitender Sachbearbeiter

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

'Lache-Graben, 2. Änderung'

im Stadtbezirk Mühlhausen

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, 31.10.2018

Amt für Stadtentwicklung

gezeichnet: 06.02.2018	Zeichen: [Symbol]	geändert: 12.03.2018	Zeichen: [Symbol]
geändert: 27.09.2018	Zeichen: [Symbol]	geprüft: [Symbol]	

Villingen-Schwenningen, 29.10.2018

Amtsleiter
 gez. Henning Keune,
 Leitender Stadtbauamtsleiter

Maßstab 1 : 1000 Stat. Nr. Mh / 2018

Mh_2018_Rechtsplan.dwg Blattgröße: 742,50 x 1320