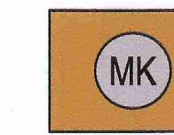


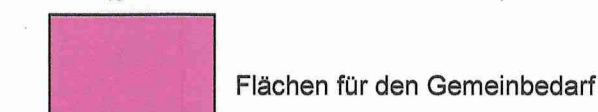
Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

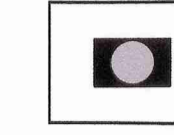
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO) (§ 7 BauNVO)



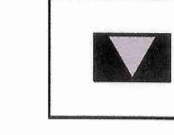
Kerngebiete (§ 7 BauNVO)



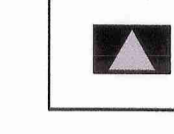
Flächen für den Gemeinbedarf



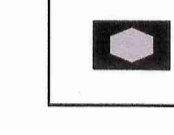
Öffentliche Verwaltungen



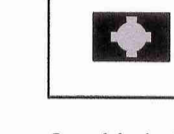
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Schule



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

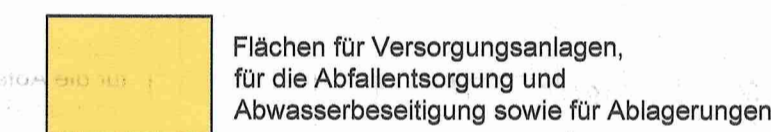


Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

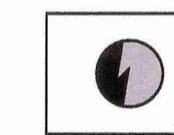


Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

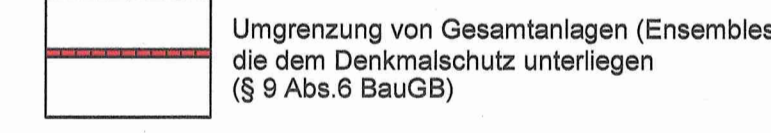


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

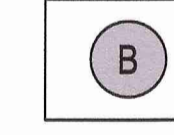


Elektrizität

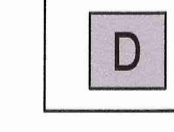
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

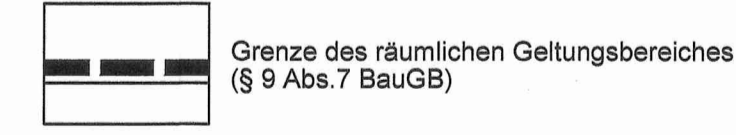


Bodendenkmal



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen



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

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind von den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Plakatschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind die sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.

Vergnügensstätten, Geschäfte mit Einrichtungen zu Seximvorführungen sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Verkaufsfächen bzw. Schankräumflächen zum überwiegenden Teil ständig für Vergnügenszwecke, auch z. B. Spielgeräte aller Art, genutzt werden, sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Untergeschoss mit direktem Zugang zur öffentlichen Fläche eingerichtet werden und sämtliche erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück nachgewiesen werden.

Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Hinweise

- Bodenkernmalchutz

Bei Bodengriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen im Bereich des Kulturdenkmals ist dies gemäß § 20 DStGG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung 9/8/10 bzw. 10/1) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archaische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metalle, Keramikreste, etc.) oder Befunde von Erdverfestigungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Einwirkung des Frist einverstanden ist. Auf die Einhaltung von Ordnungsvorschriften § 27 DStGG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baubau zu rechnen. Ausführliche Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DStGG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung 9/8/10 bzw. 10/1) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archaische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metalle, Keramikreste, etc.) oder Befunde von Erdverfestigungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Einwirkung des Frist einverstanden ist. Auf die Einhaltung von Ordnungsvorschriften § 27 DStGG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baubau zu rechnen. Ausführliche Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

- Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Spaltelweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.

Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz-, Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wasserführenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Die Zwischenschichtung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenschichtung 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 Pflanzarten zu begrünen.

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

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen. Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunterliegende Bodenschichten eingebaut wird. Untersuchungen für Bodennaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.
- Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.
- Bodennaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und anzuzeigen. Bei Einbau an das Grünflächen- und Tiefbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

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

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodennaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodennaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind entgegen der Angaben unter Nr. 2.4 der Hinweise nicht die Zuordnungswerte der Technischen Regeln der LAGA einzuhalten, sondern die Zuordnungswerte der Verwaltungsverfahren für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodennaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodennaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landesamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Es ist nicht auszuschließen, dass die 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 einzunehmen.

- Natur und Landschaft

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

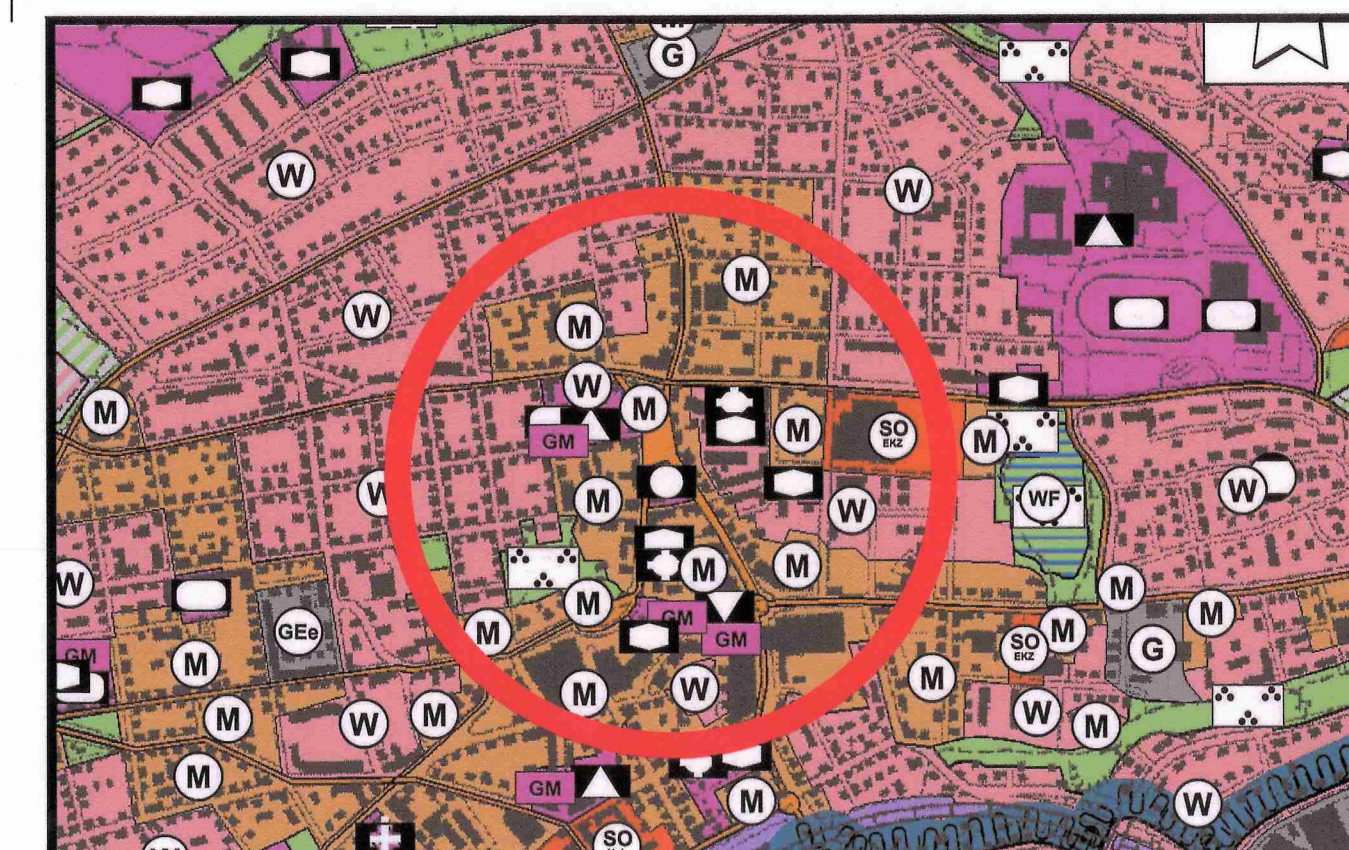
Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Holzbojen freizumachen.

Im Hinblick auf die Quartiernot der Gebäudebrüter infolge von Gebäudesanierungen wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. (vgl. z. B. www.artenschutz-am-haus.de, www.artenschutz-am-haus.de)

Im Sinne der Verbesserung der kleinclimatischen Verhältnisse wird eine Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen.

- Planbild

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



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

- Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes 'Kockquellen I - III'. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rotweil zum Wasserschutzgebiet 'Kockquellen I - III' vom 15.11.1984 sind zu beachten.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (i. V. a. § 49 WHG i. V. m. § 43 WVG) sind zu beachten.

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzzut Wasser anzustreben.

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.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

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

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schutz- / Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen (z. B. weiche Wanne, austragende Kellerbodentafel etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes 'Kockquellen I-III' kann nicht genehmigt werden.

Als Bodenbefestigungen sind folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rassenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBT-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch https://www.dibt.de/files/dibt/nat_nzv_referat_l3/SVA_84.pdf)

Für andere wasserundurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitsblätter).

- Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Ertur-Formation (Lettenkeuper). Diese wird im Norden des Plangebietes von Holzener Abschwemmungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderfüllung, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunderforschungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich folgende Altstandorte/schädliche Bodenveränderungen:

- AS „Metallwarenfabrik O. Müller & Cie“
- PFT „Feuerwehrgerätehaus Schwenningen“
- AS „Chemische Reinigung Kösling“
- AS „Kraftwerk I, Kirchstraße“
- AS „Karl Hahn Fabrikation präz. mech. Massenartikel“

Erdarbeiten im Bereich dieser Flächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Die Entsorgung von Bauaushub aus diesen Bereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalyse und unter Berücksichtigung der geltenden

abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei Nutzungsänderungen oder bei Änderung der Exposition (Erdabtrag oder Entseelung) im Bereich der Altstandorte „Chemische Reinigung Kösling“, „Metallwarenfabrik O. Müller & Cie“ und „Karl Hahn Fabrikation präz. mech. Massenartikel“ sowie der durch PFT verursachten schädlichen Bodenveränderung „Feuerwehrgerätehaus Schwenningen“ ist eine Neubewertung erforderlich.

- Planbild

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 15.06.2021 Ortsüblich bekannt gemacht am: 08.07.2021
§ 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: 15.06.2021 Ortsüblich bekannt gemacht am: 08.07.2021 Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 14.07.2021 bis 18.08.2021 Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 08.07.2021
§ 10 BauGB, u. § 4 GemO	Satzung Die frägenmäßig vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: 21.09.2022 Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 21.09.2022 Villingen-Schwenningen, den 02.11.2022

gez. Detlev Bührer
Erster Beigeordneter, Bürgermeister

§ 10 BauGB, § 4 GemO	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: 03.11.2022 Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 29.09.2022
----------------------	--

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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, die zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juni 2000, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1096, 1098) geändert worden ist

Katasterunterlagen Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein. Stand: Oktober 2022

§ 1 Abs. 2 PlanZV

gez. Stefan Völter
Stellv. Amtsleitung

Planbearbeitung Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Herr Woyzella

gez. Matthias Hausmann
Stellv. Amtsleitung

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Marktplatz" im Stadtbezirk Schwenningen

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen

Villingen-Schwenningen, den 02.11.2022

gez. Detlev Bührer
Erster Beigeordneter, Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 30.04.2021	EV	geändert:	
geändert: 27.10.2022	KG	geprüft:	

Villingen-Schwenningen, 02.11.2022

Amtsleitung
gez. Matthias Hausmann, Stellv. Amtsleitung

Maßstab 1 : 1000 Stat. Nr. S_B_II / 2022

S_B_II_2022_Rechtsplan.dwg Blattgröße: in Millimeter 594x950