

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)
 - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
 - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 (4) und § 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eschelen - Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28+30“ (§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB, §§ 18 BauNVO)

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NN.

1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungsschneise.

1.4.2 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1 m überschritten werden.

1.4.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1 m überschritten werden.

1.5 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 17 - 20 BauNVO)

1.5.1 Die im WA1 festgesetzte Grundfläche (GR) sowie die im WA2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Die festgesetzte Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Zufahrtbereich und durch bauliche Anlagen innerhalb der Geländebegrenzung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.5.3 Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Flächen von privaten Erschließungsstraßen mit anzurechnen.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die abweichende (a) Bauweise. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudeteile über 50 m zulässig sind.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Plan.

1.8 Gargen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze (§ 12 BauNVO)

1.8.1 Oberirdische Gargen (GA) und Carports (CP) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in der dafür festgesetzten Zone (ST).

1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.8.4 Teilgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8.5 Fahrradstellplätze (auch überdachte Fahrradstellplätze, Fahrradboxen) sind im gesamten Baugbiet zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m² Bruttoarminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.9.2 Nebenanlagen bis 25 m² Bruttoarminhalt und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

1.10.1 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen sowie Gebäudeabruch
Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tieren (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden. Auch Gebäude oder Teile sind nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzubauen.

1.10.2 Nisthilfen (CEF-Maßnahme)
Als Ausgleich für potentiell entfallende Brutplätze sind Nistkästen im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzubringen. Es sind fünf Nisthilfen anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind.
Hinweise zum geeigneten Standort:

- Verwendung von artspezifischen Nistkästen für den Hausperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm
- Einzel- oder Mehrfachkästen (z.B. für drei Brutpaare) möglich
- Anbringungshöhe > 2 m
- Die Nisthilfen sind in räumlicher Nähe (ca. 50 m) zueinander anzubringen

Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern)

1.10.3 Insektenfreundliche Lampen
Bei Neuanstellung sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließl. nicht insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampf Lampen oder LED-Leuchten) zulässig.

1.10.4 Dachbedeckung / Außenbauteile
Kupfer-, Zink- oder bleihaltige Dächer, Dachgauben und sonstige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metalleiten zu befürchten ist.

1.10.5 Anteil versiegelte Flächen
Der Anteil versiegelte Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Zu folgenden Hinweisen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgegraben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zersören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkel beim Befahren nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baufelds, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ursprungs nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleifen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenverunreinigung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgruben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bundesbehörde zu melden.

Kulturböden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettelfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 t/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 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 unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorgangswerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, geotechnischen Regelungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bundesbehörde zu melden.

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 Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krummenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederaufbau des Mutterbodens sind Unterbodenverdrichtungen durch Auflockerung bis an wasserdruchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine fähige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Altlasten

Offenkundig, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Fundierungen oder Geruchsemissionen) sind der Unteren Bundesbehörde und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Im Planungsgebiet liegen keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen vor. In der Region ist aufgrund der Geologie jedoch mit geogen erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

3.3 Abfall

3.3.1 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.3.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohrgemäß zu beseitigen.

3.3.3 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden.

3.3.4 Falls organisch leicht die Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubs zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

3.3.5 Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982/31/07 zu verfahren.

3.3.6 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalabgabe bzw. das versäuerte Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuchs) im unteren Bereich des Bodens zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.

3.3.7 Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließl. aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu lagern und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.

3.3.8 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallortortort verbleiben darf, kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt zu klären.

3.3.9 Es darf kein bebaufähiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den „Leitflächen zum Umgang mit tierhaltigen Straßenabwusch vom März 2010“ wird hingewiesen.

3.3.10 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Vorfüllung sind die Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982/31/07 einschließlich Anlagen und Folgerisese im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

3.4 Bodenfunde / Denkmalschutz

3.4.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG (Denkmalbehörden) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erverfaltungen) 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 - Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abnähung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Leinertal). Untergeordnet sind am nordwestlichen Rand des Plangebietes Gesteine des Trijonusdoms, am südöstlichen Rand des Plangebietes Gesteine der Gräbelformation (Gipskeuper) an der Oberfläche anstehend.

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 langjähig-schuttigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

1.10.8 Wasserdurchlässige Böden

Hof- und Stellplatzflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdruchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasetugen bzw. anderen wasserdruchlässigen Fugen, Schotterbetten) auszuführen.

1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1.11.1 **Baumpflanzungen**
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

1.11.2 **Begrünung der Stellplätze**
Bei oberirdischen Kfz-Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze (einzelige Anordnung) bzw. je angefangene 10 Stellplätze (doppelreihige Anordnung) mindestens ein hochstammiger Laubbäum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

1.11.3 **Begrünung öffentliche Grünflächen F1**
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Flächen F1 (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung) ist mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzuzuseln und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

1.11.4 **Begrünung private Grünflächen F2**
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche F2 (private Grünfläche) ist in den Bereichen, die zur Regenrückhaltung vorgesehen sind, mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzuzuseln und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

In den Bereichen, die der Ortsrandbegrenzung dienen, sind gemäß den Pflanzregeln Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Nicht mit Bäumen gestielte Bereiche sind im nördlichen Bereich des Plangebietes dicht mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass nach Norden eine geschlossene Baum-Sträuchhecke entsteht. Darüber hinaus verbleibende Flächen zur Ortsrandbegrenzung sind locker mit Sträuchern zu gestalten oder einer standortgerechten Wiesen-Saatgutmischung anzuzuseln. Die empfohlenen Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

1.11.5 **Durchführung von Baumschutzmaßnahmen**
Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.12.1 Die Fläche R1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt zu belasten.

1.12.2 Die Fläche R2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung, der Stadtwerke, der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger sowie des Studierendenwerks Freiburg zu belasten.

Verkaufsangebotsreihen (offene oder lehrerfüllte 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 an der Oberfläche oder in geringer Tiefe anstehenden Karbonatgesteinen (Trijonusdom) ist wegen der Gefahr der Auspflanzung lehrerfüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungsorts, zum Grundwasser, zur Baugrundebeurteilung bei Antrieben verkaufsangebotsbedingter Festhalten wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Jockelquellen“. Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier insoweit deshalb auch die Planziele 4.3.1 f. LEP zu beachten, wonach das Grundwasser sowie Trink- und Wasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinträchtigung zu sichern sind.

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 aufreißsicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerecken etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Bauteilen / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A142). Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein Einbringen von Erdwärmesystemen in Zone II des Wasserschutzgebietes „Jockelquellen“ nicht gestattet wird.

3.7 Freiflächengestaltungsplan

3.7.1 Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenverriegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 Anhang: Pflanzliste

Die Pflanzliste ist dem Textteil zu entnehmen (Bebauungsvorschriften).

2 Örtliche Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer sind als Flachdach mit 0 - 5° Dachneigung herzustellen und entsprechend der Pflanzliste im Anhang extern zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.1.3 Wellblech- und offene Blumenbänke sind als Dachbegrünung nicht zulässig.

2.1.4 Leichtfarbten und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die Höhe der Einfriedung darf 0,8 m bezogen auf das Gelände nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind Heckenpflanzungen im hinteren Grundstücksteil, ab der von der Straße zugewandten Gebäudeseite, bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf das Gelände, zulässig.

2.2.2 Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckentierpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen. Es sind ausschließlich Hecken aus Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zulässig.

2.2.3 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

2.2.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gärten etc.) müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Erdkabelnetz auszuführen.

2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5.2 Nebenflächen wie Mülltrennungsbereiche, Abfallplätze und Lagerflächen sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzusichern und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.5.3 Zeitpunkt der Begrünungen
Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Aufstellungsverfahren			
§ 13a BauGB	Aufstellung	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	17.07.2018
		Ortsüblich bekannt gemacht am:	07.08.2018
§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB	Gelegenheit zur Aufstellung	Ortsüblich bekannt gemacht am:	07.08.2018
		Die frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	15.08.2018 - 31.08.2018
§ 9 Abs. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Bebauungsplanentwurf und öffentlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:	17.07.2018
		Ortsüblich bekannt gemacht:	07.08.2018
§ 10 BauGB, §4 GemO	Setzung	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	03.08.2018 - 05.10.2018
		Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	28.08.2018
§ 10 BauGB, §4 GemO	Interkurren	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	22.03.2019
		Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Änderungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	22.03.2019
Rechtsgrundlagen			
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)			
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)			
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)			
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)			
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 888), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.08.2018 (GBl. S. 221)			
Kartenunterlagen			
Die Kartengrundlage stimmt mit der Kartengrundlage überein Stand: August 2018			
§ 1 Abs. 2 PlanZV			

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	
	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GR	zulässige Grundfläche in m ²
GRZ	Grundflächenzahl
GF	zulässige Geschossfläche in m ²
GFZ	Geschossflächenzahl
GH	maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
a	Abweichende Bauweise
B	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	private Straßenverkehrsfläche
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandbegrenzung)
	Private Grünfläche (Zweckbestimmung Röhlschlebecken)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
	Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Flächen für offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Flächen für offene Stellplätze mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt zu belastende Fläche (Gewässerbewirtschaftung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für offene Stellplätze mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung, der Stadtwerke, der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger sowie des Studierendenwerks Freiburg zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)	
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
AußerKrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften	
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.	

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Eschelen - Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28+30"

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, 21.03.2019

Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

gezeichnet:	Datum	Zeichen
geändert:		
geändert:		

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplanner Partnerschaft mbH
Schwenninger Str. 12, 78058 Freiburg
Fon 0761/38