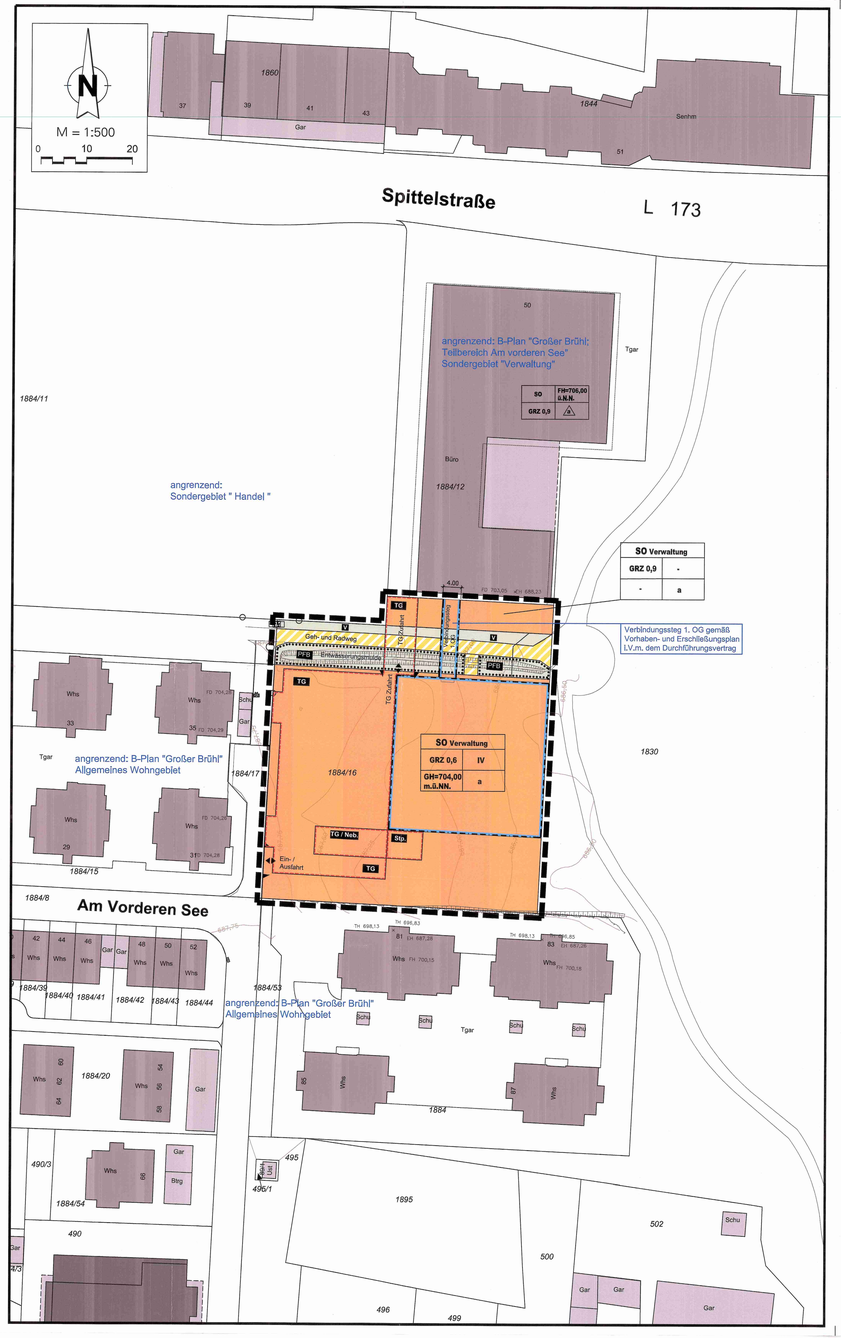


Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)

SO — Sondergebiet "Verwaltung"

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -21a Bau NVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse - maximal

GH — max. zulässige Gebäudehöhe (In m. über NN.)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenzen

Stp. TG Neb. — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG), Stellplätze (Stp.) sowie Nebenanlagen (Neb.)

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

Geh- und Radweg — öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)

Ein- / Ausfahrt TG Zufahrt — Festlegung / Beschränkung der Ein- / Ausfahrtsbereiche
- von öffentlichen Verkehrsflächen zu dem Sondergebiet
- der Tiefgaragen (TG) - Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung gem. Planeintrag: V = Verkehrsgrünflächen Entwässerungsmulde

Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PFB — Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen, Planzeichen, nachrichtliche Darstellungen

bestehende Gebäude

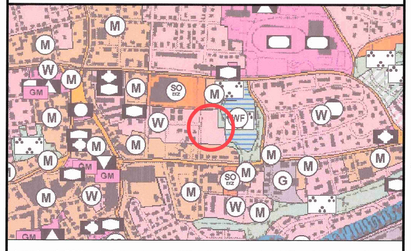
bestehende Grundstücksgrenzen

Schema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	max. Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen (GH-Gebäude)	Bauweise

Flächennutzungsplan:



Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1998 (Fassung der 18. Änderung).

TEXTTEIL - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(§ 12 Abs. 3a BauGB, I.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Vorhabensbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger Im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

2.1 Sondergebiet (SO) „Verwaltung"
(§ 11 BauNVO)
Zulässig ist die Nutzung des Gebietes für Verwaltungen einschließlich der dazugehörigen Ergänzungsnutzungen, soweit sie dem Nutzungszweck „Verwaltungen" zuzuordnen sind.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)
Für das Sondergebiet „Verwaltung" wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
Überschreitungen sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauGB zulässig.

3.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
Im Sondergebiet „Verwaltung" sind maximal IV (vier) Vollgeschosse zulässig.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)
Im Sondergebiet „Verwaltung" wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Planeinschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) In Metern Über NormalNull (NN.) festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der höchste Punkt des Daches.
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaik- und Solaranlagen u.Ä..

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

4.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)
Für das Sondergebiet „Verwaltung" wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
Die Festsetzungen der Überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hiervon unberührt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)
Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen In der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
Die Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze sowie Nebenanlagen werden entsprechend den Eintragungen In der Planzeichnung festgesetzt.
Tiefgaragen, Stellplätze sowie Nebenanlagen, sind nur Innerhalb der festgesetzten Flächen sowie Innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Planeintrag).

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus der Planzeichnung (Zweckbestimmung: Geh- und Radweg).
Zulässige Über- bzw. Unterbauung:
Zulässig ist die Überbauung der Fläche durch einen Verbindungssteg Im 1. Obergeschoß nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.
Zulässig ist die Unterbauung der Fläche durch die Tiefgarage Im UG nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche
Der oberirdische Ein- und Ausfahrtbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen zum Sondergebiet wird auf den Im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich beschränkt.
Die Tiefgaragen-Zufahrt wird auf den Im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich auf Ebene des Tiefgaragen-Geschosses beschränkt.

7 Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
Zulässige Über- bzw. Unterbauung:
Zulässig ist die Überbauung der Fläche durch einen Verbindungssteg Im 1. Obergeschoß nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.
Zulässig ist die Unterbauung der Fläche durch die Tiefgarage Im UG nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

8 Pflanzgebote
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Freiflächengestaltungsplan
Für die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen Ist der Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) maßgebend.

9 Pflanzbindungen - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
Im Bereich der festgesetzten Flächen Ist die Regenwassermulde sowie die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen grundsätzlich zu erhalten. Bei Abgang oder Im Falle einer unumgänglichen Entnahme sind die Gehölze durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, sind diese zwischen Oktober und Februar zu entnehmen.

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

10.1 Extensivbegrünung Flachdächer
Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zu mindestens 50 % Ihrer Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Ein durchwurzelbarer Substratauflbau von mind. 10 cm Ist vorzusehen.

10.2 Begrünung Tiefgarage
Nicht Überbaute Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 40 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

10.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur In wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

10.4 Verwendung Insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind Insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen In die freie Landschaft und In den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

10.5 Metalleindeckungen von Dächern
Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen In das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1 Bodendenkmalschutz
Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufälllige Funde) Ist das RR FR, Ref, 25 - Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten In diesem Gebiet zutage treten.

2 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich vollständig Innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen I-III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1984 sind zu beachten.
Sofern Bautelle unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zu liegen kommen sollten, sind diese wasserdicht auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bautellen o. ä. dürfen dabel keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen Ist, Ggf. erforderliche Dralnagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/ Mischwasserkanallsation angeschlossen werden.

3 Grundwasserschutz
Bel allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.
Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

4 Altlastensituation
Für das Flurstück 1884/16 besteht kein Altlastenverdacht und es liegt keine Altlast vor, obwohl das Flurstück Im Altlasten- und Bodenschutzkataster mit unter der Bezeichnung Altlastandort "AS Klenzle Werk Haller (W II)-Australie 10-18" erfasst Ist. Das Flurstück liegt Im Abstrom des besagten Altlastandortes, aber außerhalb des Hauptschadenbereichs. Der Altstandort Ist mit dem Status "Sanierung" hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser eingestuft.
Zur Überwachung der Grundwasserqualität befindet sich auf dem Grundstück des neuen Verwaltungsgebäudes eine Grundwassermessstelle (GWM) mit zugehörigen Leitungen.
Nach Rücksprache mit dem Landkreis wird das Grundwassermessstellen-Netz derzeit nicht betrieben, da der Betreiber sich In Insolvenz befindet. Die GWM Nr. 7 wird während der Baumaßnahmen aufgenommen und gesichert und nach Errichtung des Gebäudes wieder eingebaut. Der Einbau erfolgt dann In Absprache mit der Stadt und dem Landkreis. Der derzeitige Standort der GWM befindet sich außerhalb des Baufeldes des Neubaus.
Hinsichtlich eventueller Restbelastungen, welche aufgrund der Zugänglichkeit zum Altstandort "AS Klenzle Werk Haller" Im Boden vorhanden sein könnten, besteht sogenannte Entsorgungsrelevanz. Hierzu sind die Ergebnisse In der Baugrunduntersuchung des IB Geosens, 14.10.2015, zu beachten. Bel Tiefbauarbeiten Ist ein Fachgutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) hinzu zu ziehen.
Der bel der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub Ist entsprechend der Festlegungen des Gutachters zu separieren und zu deklarieren. Gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters, Ist der Aushub der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.
Aufgrund des bindigen Untergrundmaterials Ist eine geeignete Lösung für den Umgang mit Regenwasser vorzusehen (siehe Hinweise Baugrunduntersuchung IB Geosens, 14.10.2015).

5 Geotechnik / Baugrund
Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich Im Plangebiet Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und/oder der Erfurt-Formation (Letterkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Ablagerungen eines Niedermoors, holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit verdeckt.
Mit einem oberflächennahen salsonalen Schwinden (bel Austrocknung) und Quellen (bel Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, möglicherweise mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes Ist zu rechnen. Organische Antelle können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dollnen) sind nicht auszuschließen. Das Grundwasser kann erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und betonaggressiv wirken.
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 eine Versickerung nur bel ausreichendem Kenntnisstand Über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse In Erwägung gezogen werden.
Bel etwaigen geotechnischen Fragen Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Artenschutz
Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (LRA SBK):
Die Baufeldfreimachung mit Eingriffen In Gehölze Ist außerhalb der Brut-und Aufzuchtzeit möglicher Brutvogelansiedlungen durchzuführen.
Für die großflächig vorgesehenen Glasflächen werden Maßnahmen empfohlen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Neben der vorgesehenen Gliederung der Glasflächen Ist hierzu u. a. die Verwendung von Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) geeignet. Ansonsten sollen bel erhöhten Vogelschlag die Scheiben In geeigneter Weise für Vögel gekennzeichnet werden, wobel das Anbringen von Greifvogelsilhouetten nicht geeignet Ist. Diesbezüglich wird die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach empfohlen, u. a. als pdf-Datel zu erhalten unter www.vogelglas.Info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage.

Aufstellungsverfahren

§ 13a BauGB	**Aufstellung**	
	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	19.11.2014
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	10.02.2015
§ 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB	**Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit**	
	bekannt gemacht am:	09.08.2016
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am: 16.08.2016 bis	30.08.2016
§ 3 Abs. 2 u.		
§ 4 Abs. 2 BauGB	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes**	
	Dem Bebauungsplanentwurf wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:	27.07.2016
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	09.08.2016
	Die Offenlage erfolgte In der Zeit vom: 31.08.2016 bis	05.10.2016
	Die Behörden wurden Über die Offenlage Informiert mit Schreiben vom:	23.08.2016
§ 10 BauGB, § 4 GemO	**Satzung**	
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am:	16.11.2016
	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am:	16.11.2016
	Villingen-Schwenningen, 17.11.2016	
	Dietev Bührer, Erster Bürgermeister	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	**Inkrafttreten**	
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	13.12.2016
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	25.11.2016

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (**BauGB**) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) In der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

Katasterunterlagen
§ 1 Abs. 2 PlanzV
Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein. Stand: 05/2016
Ulrich Götz, Stadtvermessungsdirektor

Planbearbeitung
Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Herr Ralf Woyzella
Heinrich Reichle, Leitender Stadtplanungsdirektor

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

" Großer Brühl; Teilbereich am Vorderen See II "

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.

Datum	Zeichen	Villingen-Schwenningen, 17.11.2016
gezeichnet: 19.10.2016		Dietev Bührer, Erster Bürgermeister
Maßstab 1 : 500		**Stat. Nr. S - E II 4 / 2016 - 2**

Vorhabenträger: **Die Schwenninger Krankenkasse**
Spitteistraße 50
78056 Villingen-Schwenningen

Verfasser Bebauungsplan:
Proj. 1338

kommunal PLAN
Stadt- und Umweltplanung
78532 Tuttlingen Fuchsweg 3
tel: 07461/73050
e-mail: Info @ kommunalplan.de