



## Begründung

zur Bebauungsplanänderung und  
zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

### "Zwischen Spittel-, Au-, Johannes- und Seestraße,

Teilbereich Spittelstraße 51 "

im Stadtbezirk Schwenningen

Stat. Nr.: S - E I 24 / 2020

für

das Gelände nördlich der „Spittelstrasse“ bestehend aus Teilen der Flurstücke 1844 und 1931 der Gemarkung Schwenningen.

**06.05.2020**

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt  
durch:

Stadtplanungsamt

Abt. Planung – Bezirk Ost

BEGRÜNDUNG zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften "Zwischen Spittel-, Au-, Johannes- und Seestraße", Teilbereich Spittelstraße 51" für das Gelände nördlich der „Spittelstraße“, bestehend aus Teilen der Flurstücken 1844 und 1931 auf der Gemarkung Schwenningen.

## Inhaltsverzeichnis

Villingen-Schwenningen.....	1
<b>A. Begründung.....</b>	<b>5</b>
<b>I. Planungsgegenstand.....</b>	<b>5</b>
<b>1.0 Anlass der Planaufstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.0 Plangebiet.....</b>	<b>6</b>
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung.....	6
2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung.....	6
2.3 Flora.....	6
2.4 Fauna.....	6
2.5 Geologie.....	6
2.6 Erschließung.....	7
2.6.1 Verkehrliche Erschließung.....	7
2.6.2 Medientechnische Erschließung.....	7
<b>3.0 Planerische Ausgangssituation.....</b>	<b>8</b>
3.1 Eigentumsverhältnisse.....	8
3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen.....	8
3.3 Bauleitplanung.....	8
3.3.1 Flächennutzungsplan.....	8
3.3.2 Örtliches Planungsrecht.....	9
3.4 Landschaftsplan.....	9
3.5 Regionalplan.....	9
3.5.1 Entwurf Regionalplan 1999.....	9
3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen.....	9
3.6.1 Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz / Geothermie.....	9
3.6.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz.....	10

<b>II.</b>	<b>Planbild .....</b>	<b>11</b>
<b>1.0</b>	<b>Planungsziele .....</b>	<b>11</b>
<b>2.0</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt.....</b>	<b>11</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet .....	11
2.2	Verkehrsflächen .....	11
2.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	11
2.3	Fläche für Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen .....	11
<b>3.0</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Bauweise .....	13
3.4	Weitere Festsetzungen .....	13
3.5.	Immissionsschutz.....	14
3.6.	Grünfestsetzungen.....	14
3.7.	Sonstige Festsetzungen.....	14
<b>4.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
4.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW) .....	15
4.2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW) .....	15
4.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW).....	15
4.4	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW).....	16
<b>5.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
6.1	Nutzungen .....	20
<b>1.0</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>21</b>
<b>2.0</b>	<b>Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....</b>	<b>21</b>
<b>3.0</b>	<b>Auswirkungen auf bestehende Nutzungen .....</b>	<b>21</b>
<b>4.0</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>21</b>
<b>5.0</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....</b>	<b>21</b>
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen .....	21

<b>6.0</b>	<b>Durchführung der Bodenordnung .....</b>	<b>21</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>22</b>
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>23</b>
<b>C.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>23</b>

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Der Technische Ausschuss der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.01.2020 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Spittel-, Au-, Johannes- und Seestraße" für den Teilbereich Spittelstraße 51 im Stbz. Schwenningen beschlossen.

Die ALPENLAND Pflege- und Altenheim Betriebsgesellschaft mbH ist seit über 25 Jahren privater Träger und führender Betreiber von Pflege- und Senioreneinrichtungen in Baden-Württemberg. Neben acht Senioreneinrichtungen ergänzen zwei ambulante Pflegedienste, drei Wohngruppen der Eingliederungshilfe nach SGB XII und eine Einrichtung für Menschen im Wachkoma und nach schweren Verletzungen des Gehirns in Schwaan-Waldeck das Dienstleistungsspektrum.

Im Stadtbezirk Schwenningen ist die Alpenland Pflege- und Altenheim Betriebsgesellschaft mit seiner Pflegeeinrichtung "Haus der Betreuung und Pflege" in der Spittelstraße 51 ansässig.

Die Pflegeeinrichtung „Haus der Betreuung und Pflege“ am Deutenberg wurde 1992 mit 169 Plätzen und 100% Doppelzimmern in Betrieb genommen. Über die Jahre hat sich die Zimmerzahl auf heute 146 Plätze reduziert indem das personell nicht wirtschaftlich betriebsfähige 3. OG mit 18 Plätzen (9 DZ) in betreutes Wohnen und weitere Plätze für dringend benötigte Aufenthalts- und Funktionsflächen umgewidmet wurde. Die neue Landesheimbauverordnung schließt Doppelzimmer für die Zukunft vollständig aus, sodass die Einrichtung auf 74 Plätze (ohne 3. OG) schrumpfen würde und damit die Miete der Einrichtung nicht mehr finanzierbar wäre und eine Schließung der gesamten Einrichtung geprüft werden müsste. Der Ausbau des 3. OG zu einer personell wieder wirtschaftlich betriebsfähigen Größe ermöglicht die Reaktivierung von 9 Plätze im bestehenden 3. OG und weiterer 17 Plätze und damit eine personell wirtschaftlich besetzbare Wohngruppenstruktur.

Die angrenzenden Gebäude weisen schon eine Viergeschoßigkeit auf, so dass eine Aufstockung der vorherrschenden baulichen Prägung entsprechen würde und somit städtebaulich wünschenswert und begründet ist.

Die Aufstockung führt nicht zu einer Nutzungsintensivierung, eine mögliche Lärmbelästigung würde durch diese bauliche Nachverdichtung für die Nachbarschaft durch die reduzierte Bewohnerzahl von 145 auf 100 mögliche Bewohner geringer.

## **2.0 Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke 1844 und 1931 auf der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningens und ist Teil des nördlichen Straßenrandes entlang der „Spittelstraße“.

### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich eines in den 70er Jahren Gebäudekomplexes. Obwohl das Plangebiet durch ein durchgehend dreigeschossiges Gebäude bebaut ist, ist für das direkte Umfeld eine Viergeschossigkeit in geschlossener Bauweise bestimmend.

### **2.3 Flora**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet. Eine besondere faunistische Ausstattung ist hier nicht zu erwarten. Eine gesonderte Erhebung wurde nicht durchgeführt.

### **2.4 Fauna**

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biototypen nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

### **2.5 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gradfeld-Formation (Gipskeuper). Diese sind von Holozänen Abschwemmmassen 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 lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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.

## **2.6 Erschließung**

### **2.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland der

- „Spittelstraße“  
erschlossen.

### **2.6.2 Medientechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

### **3.0 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend im Privateigentum. Lediglich das öffentliche Straßenland ist kommunales Eigentum.

#### **3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.

- Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.
- Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.
- Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.
- Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

### **3.3 Bauleitplanung**

#### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **3.3.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich des Stadtbezirks Schwenningen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 30 BauGB.

Das Gebäude "Spittelstraße 51" liegt in dem seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Spittel-, Au-, Johannes- und Seestraße".

Dieser sichert hier in einer erweiterten Baukörperfestsetzung den baulichen dreigeschossigen Bestand. Diese maximale Dreigeschossigkeit beschränkt sich ausschließlich auf dieses Grundstück, während jeweils angrenzend entlang der Spittelstraße die bestehende Viergeschossigkeit ermöglicht wurde. Die für den weiteren Betrieb der Einrichtung notwendige Aufstockung des Gebäudes bedingt eine Bebauungsplanänderung für diesen Teilbereich.

Die Änderung des Rechtsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB unter Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3(1) und § 4 (1) BauGB, unter Verzicht auf eine Umweltprüfung, eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung durchgeführt werden.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen.

### **3.5 Regionalplan**

#### **3.5.1 Entwurf Regionalplan 1999**

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet als Siedlungsbestand definiert.

### **3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen**

#### **3.6.1 Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz / Geothermie**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Keckquellen. 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 Kellerbodenplatte 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 Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.

Aufgrund der Lage in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ bzw. um Verunreinigungen des zu Trinkwasserzwecken genutzten Grundwassers zu vermeiden, gelten strengere Anforderungen an die Untergrundbeläge als außerhalb von Wasserschutzgebieten. Unter Beachtung der „Arbeitshilfen für den Um-

gang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005), sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ für oben genannte Bereiche daher folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralölschmutzreicher Niederschlagsabflüsse (siehe auch [https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT\\_n/zv\\_referat\\_II3/SVA\\_84.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf))

Für andere wasserdurchlässige 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 Arbeitshilfen).

### **3.6.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz**

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21 – 24 a geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

## **II. Planbild**

### **1.0 Planungsziele**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden Bestandsverdichtung ermöglicht.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- der Bestandserhalt der bestehenden Pflegeeinrichtung
- eine Nachverdichtung durch Aufstockung eines bestehenden Gebäudes
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- den Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes.
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte

Die Bauleitplanung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und architektonisch / stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

### **2.0 Wesentlicher Planinhalt**

#### **2.1 Allgemeines Wohngebiet**

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist es, eine städtebaulich angemessene Bestandsverdichtung unter Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale des baulichen Bestandes sowie unter Erhalt einer ortstypischen Dichte der Bebauung zu gewährleisten. Die angedachte, mögliche bauliche Nachverdichtung liegt in der Aufstockung des bestehenden Gebäudes. In diesem Sinne wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier erhöht. Das Bestandsgebäude wird in einer erweiterten Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen gefasst. Die geschlossene Bauweise sichert die bestehende bauliche Struktur.

#### **2.2 Verkehrsflächen**

##### **2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der innerhalb des Plangebietes liegende Straßenzug der Spittelstraße wird hälftig als solcher festgesetzt.

#### **2.3 Fläche für Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen**

Die bestehende Tiefgarage wird außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

### **3.0 Textliche Festsetzungen**

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 201 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

#### Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden, zur Sicherung der Wohnqualität, gewerbliche Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets die auf Grund ihres Einzugsbereichs und ihrer hohen Kundenverkehrsfrequenz wesentlich beeinträchtigen würden, ausgeschlossen. Des Weiteren werden um das Erscheinungsbild der Stadteinfahrt aufzuwerten im Sinne einer Qualitätssicherung Plakatanschlagtafeln ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

3.2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

#### Begründung:

Definition der Anrechnung von Geschossflächen in nicht Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche.

3.2.2 Innerhalb des Plangebietes werden bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauGB wasser- und luftdurchlässige Flächen sowie Flächen die lediglich unterbaut werden nicht angerechnet.

#### Begründung:

Innerhalb des Plangebietes werden im Sinne der Minimierung in den Naturhaushalt, trotz angestrebter urbaner Dichte, bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauGB wasser- und luftdurchlässige Flächen nicht angerechnet.

### 3.3 Bauweise

### 3.4 Weitere Festsetzungen

- 3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - ≤ 5%	0,5 Meter
5% - ≤ 13%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 13% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

#### Begründung:

Im Sinne einer Minimierung der Überformung des Geländes wird die Geländedemodulation geregelt.

- 3.4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze nicht zulässig.
- 3.4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten.

#### Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen beschränkt. Weiterhin wird die Zulässigkeit von Tiefgaragen definiert.

- 3.4.4 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von ≤ 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind zulässig.
- 3.4.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die max. Höhe von Böschungsmauern 1,0 m. Eine Kombination mit Zaunanlagen oder Sichtschutzwänden ist unzulässig.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts eines durchgrüntes Umfeldes die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt. Auf Grund der erhöhten Baulichen Dichte in einem urbanen Umfeld werden zur Wahrung einer relativen visuellen Weitläufigkeit der Freianlagen sichtbehindernde Nebenanlagen in ihrer Zulässigkeit beschränkt.

**3.5. Immissionsschutz**

**3.6. Grünfestsetzungen**

- 3.6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (s. Hinweis 5.4 Grundwasserschutz)

Begründung:

Im Sinne der Minimierung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets weitestgehend beschränkt.

**3.7. Sonstige Festsetzungen**

- 3.7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Dachflächen zumindest zu 50% extensiv zu begrünen.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

Begründung:

Die Regelung der Niederschlagswasserrückhaltung dient der Entlastung des städtischen Kanalnetzes sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416 ), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### **4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)**

- 4.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Gebäude mit Flachdächern auszubilden.

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Charakters des baulichen Umfeldes wird eine Flachbauausbildung festgesetzt.

### **4.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)**

- 4.2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Begründung:

Sicherung des Erscheinungsbildes des halböffentlichen Raumes durch die Definition der Höhe der Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum.

### **4.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)**

- 4.3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Begründung:

In Sicherung des Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt.

#### **4.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)**

- 4.4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

##### Begründung:

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sowie zur Vermeidung von den die Fassade der Gebäude verunstaltenden Antennenanlagen werden Art, Ort, Anzahl und Höhe von Antennenanlagen definiert.

## 5. Hinweise

### 5.1 Bodendenkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, 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 Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 5.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

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

5.2.2 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- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

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

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets 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 Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. 1

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

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

5.2.4 Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

- Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten ist ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) ist hinzu zu ziehen.
- Der bei 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 in 1. genannten 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.

### 5.3 Natur und Landschaft

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.
- Im Hinblick auf die Quartiernot der Gebäudebrüter infolge von Gebäudesanierungen wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. (vgl. z.B. [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de) , [www.artenschutz-am-bau.de](http://www.artenschutz-am-bau.de)).

### 5.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I – III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen I – III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

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

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

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

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

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.

Als Bodenbefestigungen sind folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralölgaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch [https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT\\_n/zv\\_referat\\_II3/SVA\\_84.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf))

Für andere wasserdurchlässige 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 Arbeitshilfen)

## **5.5 Planbild**

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

## **5.6 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen**

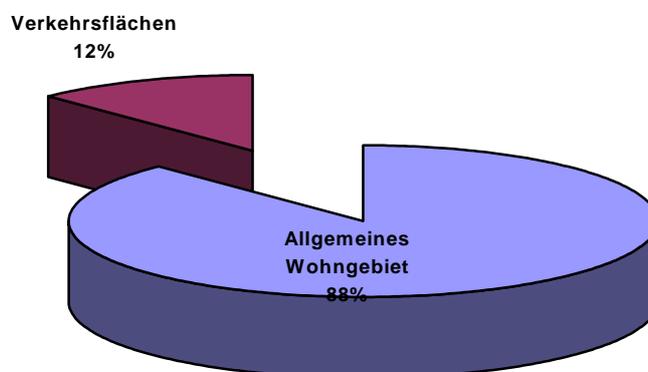
Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

## 6.0 Flächenbilanz

### 6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	3.278
Verkehrsflächen	452
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>3.730</b>

### Nutzungen



### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine maßvolle Verdichtung des baulichen Bestandes dar. Eine Nutzungsintensivierung wird hierdurch nicht vorbereitet. Die Aufstockung nimmt die Höhenentwicklung des direkten Umfeldes auf und fügt sich nahtlos in den baulichen Bestand ein. Eine Verschattung der Gebäude der nördlich liegenden Nachbarschaft wird vermieden.

Durch dieses weitere Geschoss wird der wirtschaftliche Betrieb der Pflegeeinrichtung ermöglicht, die Versorgung der Bürger mit sozialer Infrastruktur erhalten.

#### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erhöhen. Die Zahl der Bewohner der Einrichtung erhöht sich nicht. Das Verkehrsaufkommen ist gleichbleibend.

#### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Innerhalb des Plangebiets wird durch die Aufstockung des Bestandes die bislang ausgeübte Nutzung dahingehend gesichert, dass einerseits die erhöhten räumlichen Anforderungen der Landesheimstättenverordnung umgesetzt und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Einrichtung erhalten bleibt.

#### **4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Negative Folgen für die Natur, für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

#### **5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

##### **5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen**

Es entstehen keine Erschließungskosten. Weitere öffentliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht initiiert.

#### **6.0 Durchführung der Bodenordnung**

Eine Bodenordnung zur Realisierung der Bauleitplanung ist nicht notwendig.

## IV. Verfahren

<b>Verfahrensstand</b>	<b>Datum / Fristen</b>
1. Aufstellungsbeschluss	21.01.2020
2. Beschluss der öffentl. Auslegung	21.01.2020
3. Öffentliche Auslegung	16.03. - 24.04.2020
4. Abwägungsbeschluss	24.06.2020
5. Satzungsbeschluss	24.06.2020
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	26.06.2020

## **B. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2011 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 201 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

## **C. Anhang**