1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

1.1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur der Verkauf von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der als Anlage beiliegenden Sortimentsliste zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente sind nur bis max. 5% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch bis max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.1.3 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind von Gewerbebetrieben aller Art Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Office 98“ (§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages 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),
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.4.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NN. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.4.2 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,50 m überschritten werden.

1.5 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 Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

1.6.2 Dachvorsprünge bis 1 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.7.1 Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze (auch überdachte Fahrradstellplätze, Fahrradschuppen) sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.7.2 Oberirdische Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

1.7.3 Tiefgaragen (TG) sind nur zulässig innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und innerhalb der dafür festgesetzten Zone (TG). Wenn im Baugenehmigungsverfahren ausreichende Sicherungsmaßnahmen für die Neckardole sowie für die Leitungen der Ver- und Entsorgung (Fläche R1) nachgewiesen werden (z. B. Spundwände) und die Möglichkeit der Instandhaltung der Dole bzw. der Leitungen weiterhin bestehen bleibt, können Rampen (z. B. Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen, Rollstuhlrampen) auch innerhalb der Fläche R1 zugelassen werden.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Hinweis:
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Insektenfreundliche Lampen
Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

1.9.2 Dacheindeckung / 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 Metallionen zu befürchten ist.

1.9.3 Anteil versiegelter Flächen
Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

1.9.4 Wasserdurchlässige Beläge
Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

1.10 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Stellplatzflächen sind mit Baumpflanzungen in regelmäßigen Abständen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10.2 Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die gem. 1.10.1 gepflanzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

Hinweis:
Die zu verwendenden Arten sowie deren Pflanzqualitäten sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Stadt Villingen-Schwenningen abzustimmen.

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

1.11.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Die Fläche R1 ist bis zu einer lichten Höhe von 4,75 m von Bebauungen freizuhalten.

Hinweis:
In Abstimmung mit der Stadt Villingen-Schwenningen kann die Fläche R1 ggf. über- bzw. unterbaut werden. Voraussetzung hierfür sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Neckardole (z.B. Spundwände). Bauwerke, die der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Gebäudes dienen (z.B. Treppen und Rampen) sind auf der Fläche zulässig. Weiterhin ist in diesem Bereich mit Ver- und Entsorgungsleitungen zu rechnen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

2.1.1 Die Dächer sind als Flachdach mit 0 - 5° Dachneigung herzustellen und auf mindestens 65 % der Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

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 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

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

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn

- die Werbeanlage an der Traufe platziert wird,
- die Traufhöhe nicht überschritten wird,
- eine Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird.

2.2.3 Freistehende Werbeanlagen wie Fahnen, Sammelwerbeanlagen und Pylone sind zulässig, wenn

- die Gesamtzahl von max. 2 freistehenden Werbeanlagen pro Grundstück nicht überschritten wird,
- die Höhe von 12 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten wird,
- eine Breite von ja 3 m nicht überschritten wird,
- eine Gesamtfläche von max. 25 m² pro Werbeanlage nicht überschritten wird.

2.2.4 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 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 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die Höhe der Einfriedung darf 0,8 m bezogen auf das Gelände nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen können ausnahmsweise aus betrieblichen Gründen (z.B. Sicherheit) zugelassen werden.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen.

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

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

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

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

2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Neckar einzuleiten. Bei Bedarf (z. B. Verunreinigungen etc.) ist das Wasser vor Einleitung in den Kanal zu behandeln. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hinweis:
Zur Einleitung in den Neckar (Gewässer II. Ordnung) ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis einzuholen.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise 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 abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist gemäß der geltenden Vorschriften unter Begleitung eines Fachgutachters zu separieren, deklarieren und der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Anfallender Bodenaushub ist gemäß den Vorgaben eines Fachgutachters zu separieren, deklarieren und der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
- Bodenaushub, welcher aus dem Bereich des Altstandortes stammt, ist vor der Wiederverwendung auf seine Zulässigkeit zu prüfen.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert 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, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln, Untersuchungen für Bodenmaterial, 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 artlastverdächtige Flächen zu.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte 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, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
  - 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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung 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 Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Artenschutz

3.2.1 Bei Eingriffen in die Gehölze und Gebäude ist sicher zu stellen, dass zu dieser Zeit keine Brutvögel in ihrer Brut- und Aufzuchtzeit beeinträchtigt werden (Vermeidung Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG). Nach Möglichkeit sollen die Eingriffe vorsorglich für den Zeitraum Oktober bis Februar geplant werden.

3.2.2 Bei den großflächig vorgesehenen Glasflächen sind Maßnahmen zu ergreifen, 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 sind bei erhöhtem Vogelschlag die Scheiben in geeigneter Weise für Vögel zu kennzeichnen, wobei das Anbringen von Greifvogelsilhouetten nicht geeignet ist. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, u. a. als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, HL, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

3.3 Geologische Untergrundverhältnisse

3.3.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Trigonodusdolomits, der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese sind im Plangebiet überwiegend von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt.

3.3.2 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.

3.3.3 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.

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

3.4 Grundwasserschutz

3.4.1 Das Vorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III (Keckquellen), wodurch die entsprechenden Verordnungen (z. B. Einschränkungen bei der Verwendung von Recyclingmaterial, dichte Kanäle) einzuhalten sind. Alle Arbeiten sind so durchzuführen, dass keine Verunreinigung des Grundwassers erfolgen kann. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt und in den Planungs- und Bauprozessen zu berücksichtigen (UG, Tiefgarage).

3.4.2 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.

3.5 Altlasten

Ein Teil des Planungsbereiches wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort "AS Maschinen- und Werkzeughandel Frei" geführt. Bei der Fläche handelt es sich um einen A-Fall (Archivieren, Ausscheiden), wodurch mit entsorgungsbedingten Mehrkosten nicht zu rechnen ist. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme dennoch Auffälligkeiten ergeben, ist das Landratsamt für Wasser- und Bodenschutz sowie die Stadt Villingen-Schwenningen, Abt. Altlasten zu informieren und ein Fachgutachter Altlasten einzuschalten.

3.6 Niederschlagswasserbehandlung

3.6.1 Zur Vorbehandlung ist der Leitfaden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005; http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994) zu verwenden.

3.6.2 Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

3.6.3 Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

3.6.4 Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen. Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

3.6.5 Wild abfließendes Niederschlagwasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.

3.6.6 Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. I WHG).

3.7 Starkregenereignisse

3.7.1 Zur Umgang mit Starkregenereignissen ist der Leitfaden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW,2005;http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994) zu verwenden.

3.7.2 Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, Überlastung des Kanalnetzes etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser und Überflutungen kommen.

3.7.3 Der oben genannte Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.

3.7.4 Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind hier zu finden: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge und http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen.

3.8 Abfall

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

3.8.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

3.8.3 Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

3.8.4 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: 25-8982.31/37 zu verfahren.

3.8.5 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.

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

3.8.7 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt zu klären.

3.8.8 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010" wird hingewiesen.

3.8.9 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

3.8.10 Die Arbeiten zum Rückbau sind durch einen Sachkundigen zu begleiten, welcher ein Entsorgungs- und Rückbaukonzept zu erstellen und Nachweise zur Verwertung/Entsorgung zu führen hat. Die gängigen Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten (KrWG, DepV, VwV Boden B.W., RC-Erlass B.W. etc.).

3.8.11 Es gilt das Durchmischungsverbot nach §9 KrWG zu beachten, wonach das anfallende Material getrennt zu halten und entsorgen ist.

3.9 Bodenfunde / Denkmalschutz

3.9.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege) 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.

3.10 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 Anlage: Sortimentsliste

Die Sortimentsliste ist dem Textteil zu entnehmen (Bebauungsvorschriften).

Aufstellungsverfahren

§ 13a BauGB	**Aufstellung** Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	 25.09.2018 23.10.2018
§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB	**Gelegenheit zur Äußerung** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	 23.10.2018 31.10.2018 - 15.11.2018
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes** Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: Ortsüblich bekannt gemacht: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	 25.09.2018 23.10.2018 19.11.2018 - 21.12.2018 16.11.2018
§ 10 BauGB, §4 GemO	**Satzung** Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	 13.02.2019 13.02.2019

Villingen-Schwenningen, 25. Feb. 2019

gez. Bührer
Erster Bürgermeister

§ 10 BauGB, §4 GemO	**Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	 26.02.2019 18.02.2019
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (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. 3786). Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 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. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).	
Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein Stand: August 2018	

gez. Götz
Stadtvermessungsdirektor

gez. Keune
Leitender Stadtbaudirektor

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GR – max. zulässige Grundfläche in m²
- GH – maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Radweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

- R1 – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Brückenbauwerk
- TG – Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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)

"Office 98"

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 Satzungenüber örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, 25. Feb. 2019

Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

	Datum	Zeichen
gezeichnet :		
geändert :		
geändert :		

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Maßstab 1 : 500

Stat. Nr. S - H II 1 / 2019