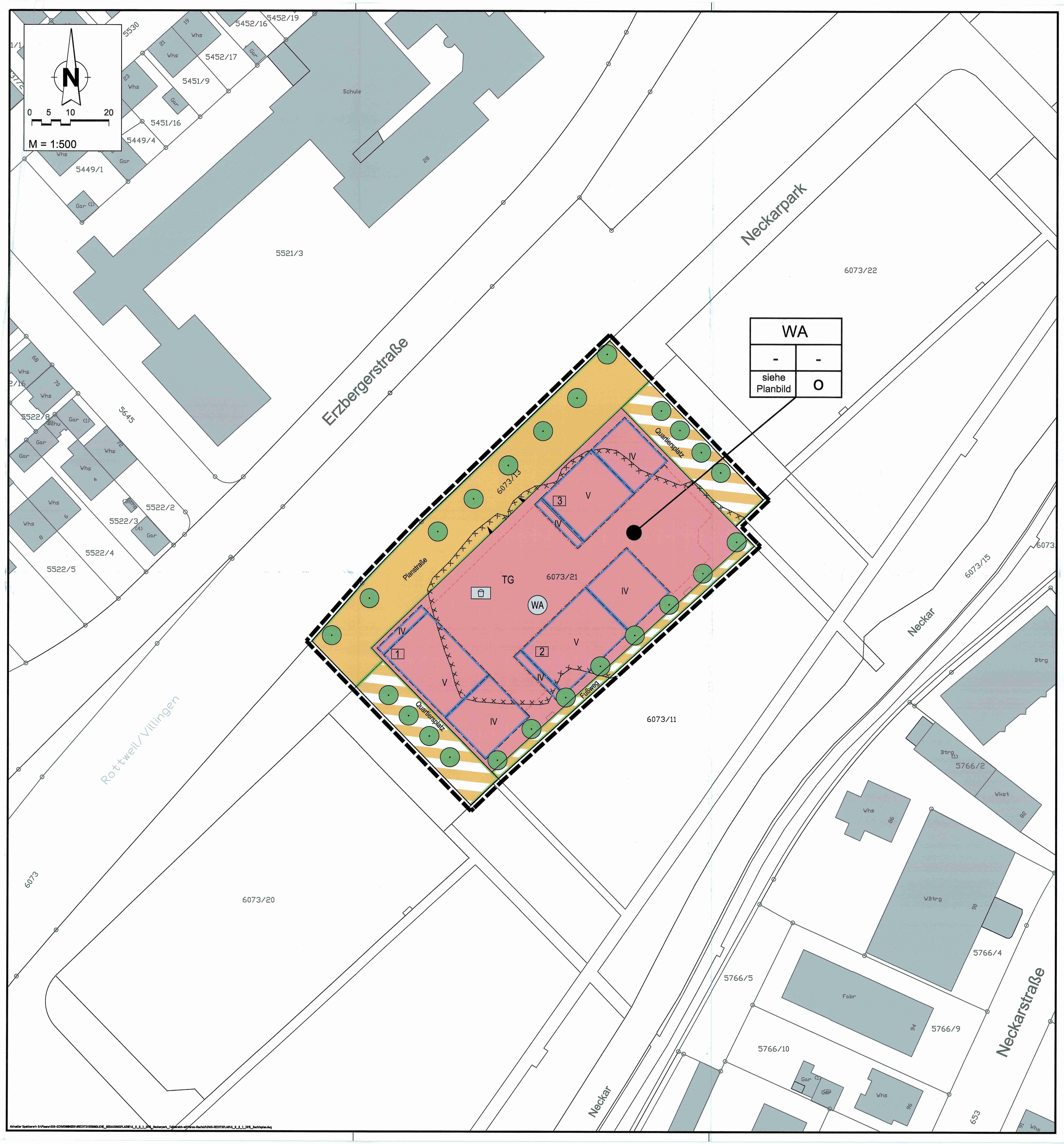


LEGENDE

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentl. Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg, Quartiersplatz,

Strassenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Zu-und Ausfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TG Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung

Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Neben- u. Gemeinschaftsanlagen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Pflanzbindung

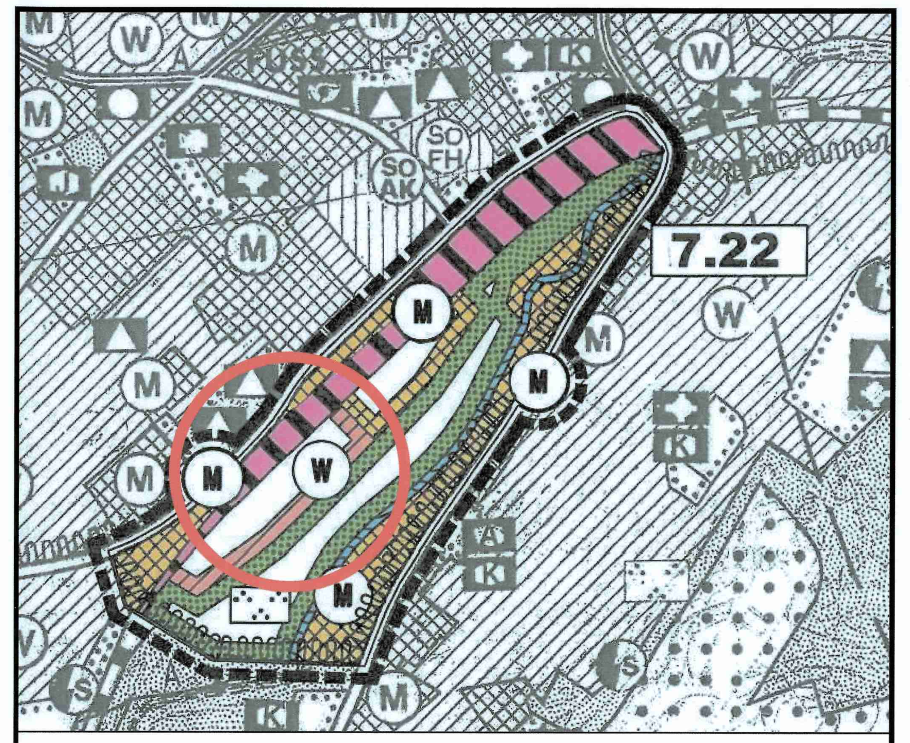
Erhalt von Bäumen

II. Darstellungen ohne Normcharackter

Art der baulichen Nutzung	
(GRZ) Grund-flächenzahl	(GFZ) Geschoß-flächenzahl
Anzahl der Voll-geschosse	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

3 Arbeitsnummer



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

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.08.2015,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2 Weitere Festsetzungen

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Carports sowie Garagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind unterirdische Garagengeschosse innerhalb der festgesetzten Fläche.

3 Grünfestsetzungen

3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Art und Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252) m. W. v. 16.06.2007

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

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

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

2.1 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.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.

HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (FAX: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen

2. Bodenschutz

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

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

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

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 darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. 1

- 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.

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

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.

4 Gewässerschutz

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung 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.

5 Bahnbegleitende Pflanzungen und Einfriedungen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sin daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

6 Abfallwirtschaft

Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger-, noch Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

Sammelplätze sind so anzulegen, dass die Fläche der Sammelplätze auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und deren Abfallbehälter einschl. Gelben Säcken abgestimmt ist. Es muß eine ausreichende Fläche zur Bewegung der Behälter einkalkuliert werden und auch Platz für eine Bereitstellung von Sperrmüll.

7 Erdwärmenutzung

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist im Planungsbereich aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund ungünstiger geologischer und hydrologische Gegebenheiten nicht zulässig.

8. Altlasten

Im Untergrund befinden sich leichtflüchtige Schadstoffe (chlorierte Kohlenwasserstoffe). Die Gebäude sind so gegen den Untergrund abzudichten, dass keine Schadstoffe in die Gebäude diffundieren können. Für die Abdichtung der Gebäude evtl. Erforderliche technische Schutzmaßnahmen sind mit der technischen Fachbehörde (Gesundheitsamt) abzustimmen.

9. Schallschutzmaßnahmen

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen."

[1] Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Aufstellungsverfahren

§ 13a BauGB	**Aufstellung** Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	04.12.2013 04.08.2015
§ 13a Abs. 3 Nr 2 BauGB	**Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit** Ortsüblich bekannt gemacht am: **Die Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit**	04.08.2015 12.08.2015 - 26.08.2015
§ 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 am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	28.07.2015 04.08.2015 27.08.2015 - 28.09.2015 04.08.2015
§ 4a Abs. 3 BauGB	**Erneute Offenlage des Entwurfes** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die erneute Offenlage informiert mit Schreiben vom:	
§ 4a Abs. 3 BauGB	**Wiederholte erneute Offenlage des Entwurfes** Beschlossen am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die wiederholte erneute Offenlage informiert mit Schreiben vom:	
§ 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: Villingen-Schwenningen, 09. Nov. 2015 gez. Bührer Erster Bürgermeister	14.10.2015 14.10.2015
§ 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:	10.11.2015 29.10.2015

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. INr. 29 vom 20.06.2013 S.1548)
Planzeichenverordnung **(PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3vom 22.01.1991 S. 58)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.358), zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2013 (GBl. S. 209)
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg **(GemO-BW)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Katasterunterlagen
§ 1 Abs. 2 PlanzV

Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein Stand: November 2014

gez. Götz
Stadtvermessungsdirektor

Planbearbeitung

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Herr Woyzella

gez. Keune
Leitender Stadtbaudirektor

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

"Neckarpark, Teilbereich mittleres Baufeld"

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, 09. Nov. 2015

gez. Detlev Bührer
Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

	Datum	Zeichen		Datum	Zeichen
gezeichnet:	01.12.2011	Tri.	geändert:		
geändert:	23.06.2015	Tri.			
			geprüft:		

Villingen-Schwenningen, 09. Nov. 2015

Amtsleiter
gez. Keune
Leitender Stadtbaudirektor

Maßstab 1 : 500	**Stat. Nr. S - K II 1/2015**
S_K_II_1_2015_Rechtsplan.dwg	Blattgröße: 1320mm X 594mm