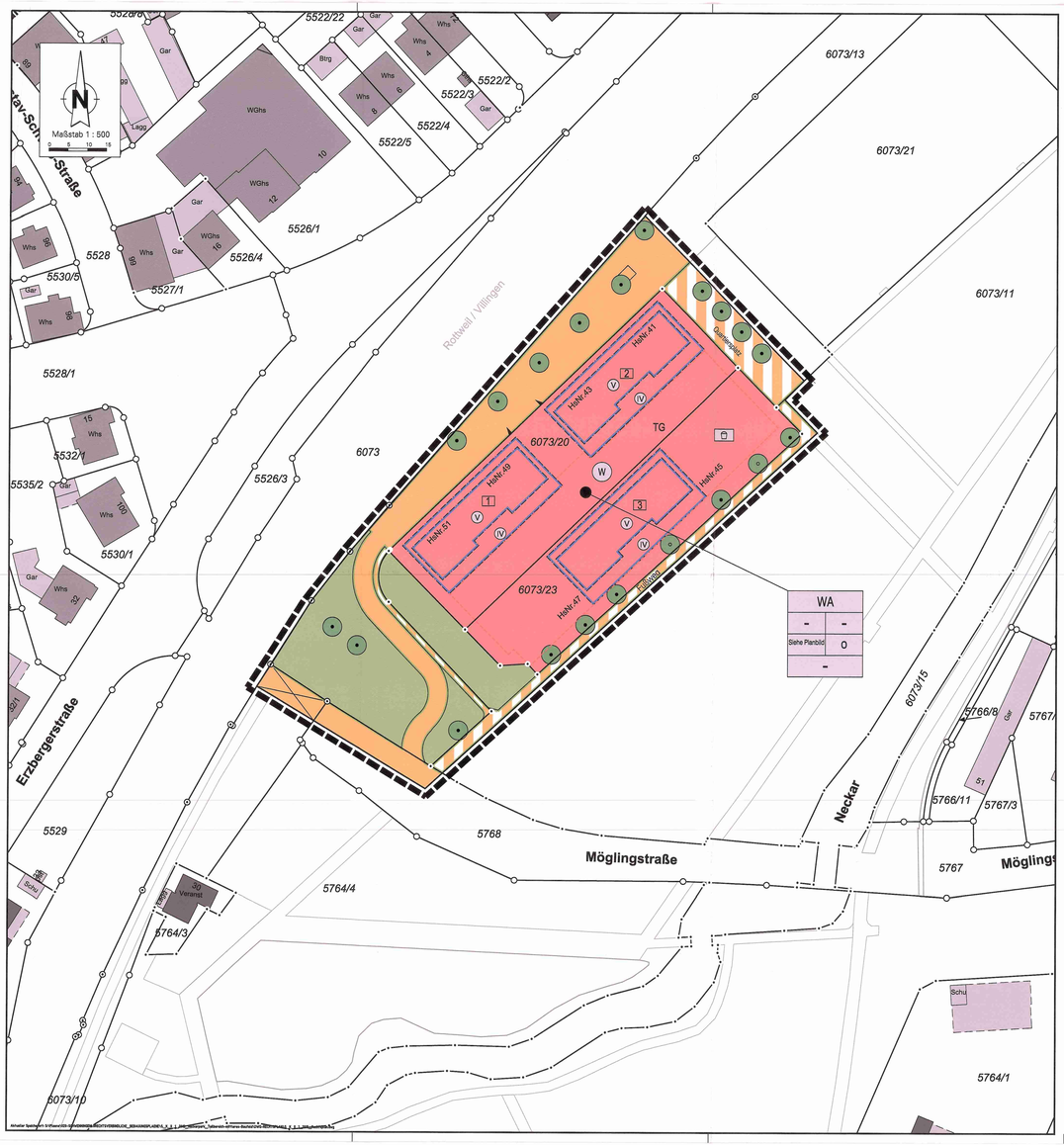


LEGENDE

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

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

Strassenbegrenzungslinie

Brücke / Gewässer

Sonstige Planzeichen

Zu-und Ausfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TG — Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung

Grünflächen

Neben- u. Gemeinschaftsanlagen

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

Anpflanzen von Bäumen

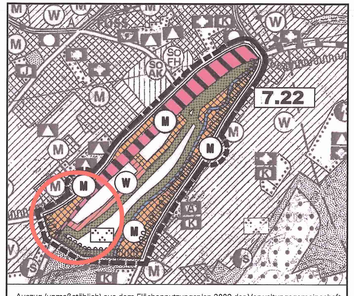
Erhalt von Bäumen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

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

Füllschema der Nutzungsschablone

3 — Arbeitsnummer



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

I. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl- IS. 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 durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).

1 Art der baulichen Nutzung

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

3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einheimische, hochstammige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend ihrer Art und Wuchsgröße und in gleicher Qualität zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416)

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.

III. 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 Löschungslöffel 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 Spitzellweibauweise (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 entransportiert und eingebaut werden soll, ist vom 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. Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier deshalb auch die Planziele 4.3.1 ff Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zu beachten, wonach Eingriffe in genutzte und nutzungswürdige (Grund-) Wasservorkommen zu vermeiden sind.

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

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 einsetzt. Gelben Säcken abgestimmt ist. Es muß eine ausreichende Fläche zur Bewegung der Behälter einskaliuliert 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

Der Standort ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, es sind jedoch folgende zusätzlichen Maßnahmen planerisch und kostenmäßig zu berücksichtigen:

- Kampfmittelbegleitung
- fachtechnische Begleitung durch einen Bodengutachter inkl. Bodenanalysen zur Deklaration und Entsorgung
- Bodenentsorgung
- bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen ein potenzielles Eindringen von flüchtigen Schadstoffen aus dem Boden in Räume mit erdberührenden Bauteilen[1]

Nachfolgende Auflagen / Konkretisierungen wurden für das BV am 15.12.2015 durch das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz und dem Gesundheitsamt ausgesprochen.

- Laut Immissionsrecht: Zwischenlagerung von Abfall nur am Ort des 'Anfalls gestattet; für eine Ablagerung an anderer Stelle ist sehr wahrscheinlich eine Genehmigung erforderlich (Verweis an Herrn Hass, LRA)
- Alle vier Bodentypen, siehe Gutachten Sept. 2015, GEOsens, Typ1 bis 3 (s.Gutachten) und gewachsener Boden + lokale Verunreinigungen sind auf Haufwerk zu lagen
- Die Bildung von Haufwerken ≤ 500 m² Boden wäre für LRA in Ordnung. Qualitative / Repräsentative Mischproben auch für Z0-Material erforderlich
- Aushub ist fachgutachterlich von GEOTeam zu begleiten
- Hinsichtlich Schutzgut Mensch wg. der Leichtflüchtiger ist eine Absprache mit dem Gesundheitsamt (evtl. auch mit MPA direkt) unerlässlich, möglicherweise gasdichte Bauweise erforderlich; weiße Wanne
- Hinweis: Anforderungen MPA an Reinheit der Innenraumluft deutlich höher als die Anforderungen der LUBW
- Sobald in das Grundwasser (GW) eingegriffen wird -> Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich + Aktivkohle-Filteranlage (vermutlich kostengünstiger als Vorabprüfung der Schadstoffpfade im GW für eine Einleitung in den Mischwasserkanal)
- Eine dauerhafte Absenkung des GW ist nicht genehmigungsfähig; Ggf. weiße Wanne erforderlich
- Hinweis: genaue GW-Stände können bei den Gutachtern der Deutschen Bahn (DB) erfragt werden
- Derzeit GW-Absenkung wegen GW-Sanierung der DB auf Gelände WA1, 2 Bobachtungsmessstellen – eine im Gelände des südlichen Baufelds und eine randlich gelegen
- Messstelle (GWMDU23) im Baufenster: muss unter fachgutachterlicher Begleitung vom Bauherr zurückgebaut werden; Rückbaudokumentation ist vorzulegen
- Messstelle (GWM354) im Fußweg vor Baufeld: muss gesichert werden; muss alltzeit für Beprobung zugänglich sein
- Anforderungen an Kampfmittelbegleitung stellt das Baureichtsamt

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch müssen folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Unterbindung einer möglichen Ausgasung in die künftigen Innenräume durch geeignete bauliche und technische Sicherungsmaßnahmen. Der Erfolg der Sicherungsmaßnahmen muss durch Raumluftmessungen nach Fertigstellung der Gebäude überprüft werden.

9. Geologie

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, ggf. auch Dollnenfüllungen, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerkarelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Suffatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

[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:	11.11.2015
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	15.12.2015
§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB	**Gelegenheit zur Äußerung**	
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	15.12.2015
	Die Öffnetliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	23.12.2015 - 08.01.2016
§ 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:	11.11.2015
	Ortsüblich bekannt gemacht:	15.12.2015
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	11.01.2016 - 17.02.2016
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	08.01.2016
§ 10 BauGB, § 4 GemO	**Satzung**	
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am:	11.05.2016
	Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	11.05.2016
	Villingen-Schwenningen, 12.05.2016	
	gez. Detlev Bührer Erster Bürgermeister	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	**Inkrafttreten**	
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	31.05.2016
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	08.07.2016

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S 1722) 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. Nr. 29 vom 20.06.2013 S.1548)
Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 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: Januar 2016

Stadtmessungsamt
gez. Dipl.-Ing. (FH) Geoinformation GDM
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen, Stb: Herr Woyzella

gez. Hansjörg Kaiser
Leitender Stadtbaudirektor / LD EINWOHNER

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

"Neckarpark, Teilbereich südliches 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, 12.05.2016

gez. Detlev Bührer
Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

	Datum	Zeichen		Datum	Zeichen
gezeichnet :	24.09.2015	Tri.	gelöscht :		
geändert :	08.10.2015	HH			
			geprüft :		

Villingen-Schwenningen, 12. Mai 2016
Amtsleiter
gez. Hansjörg Kaiser
Leitender Stadtbaudirektor

Maßstab 1 : 500	Stat. Nr. S-K II 1/2016
S_K_II_1_2016_Rechtsplan.dwg	Blattgröße: 1320mm X 594mm