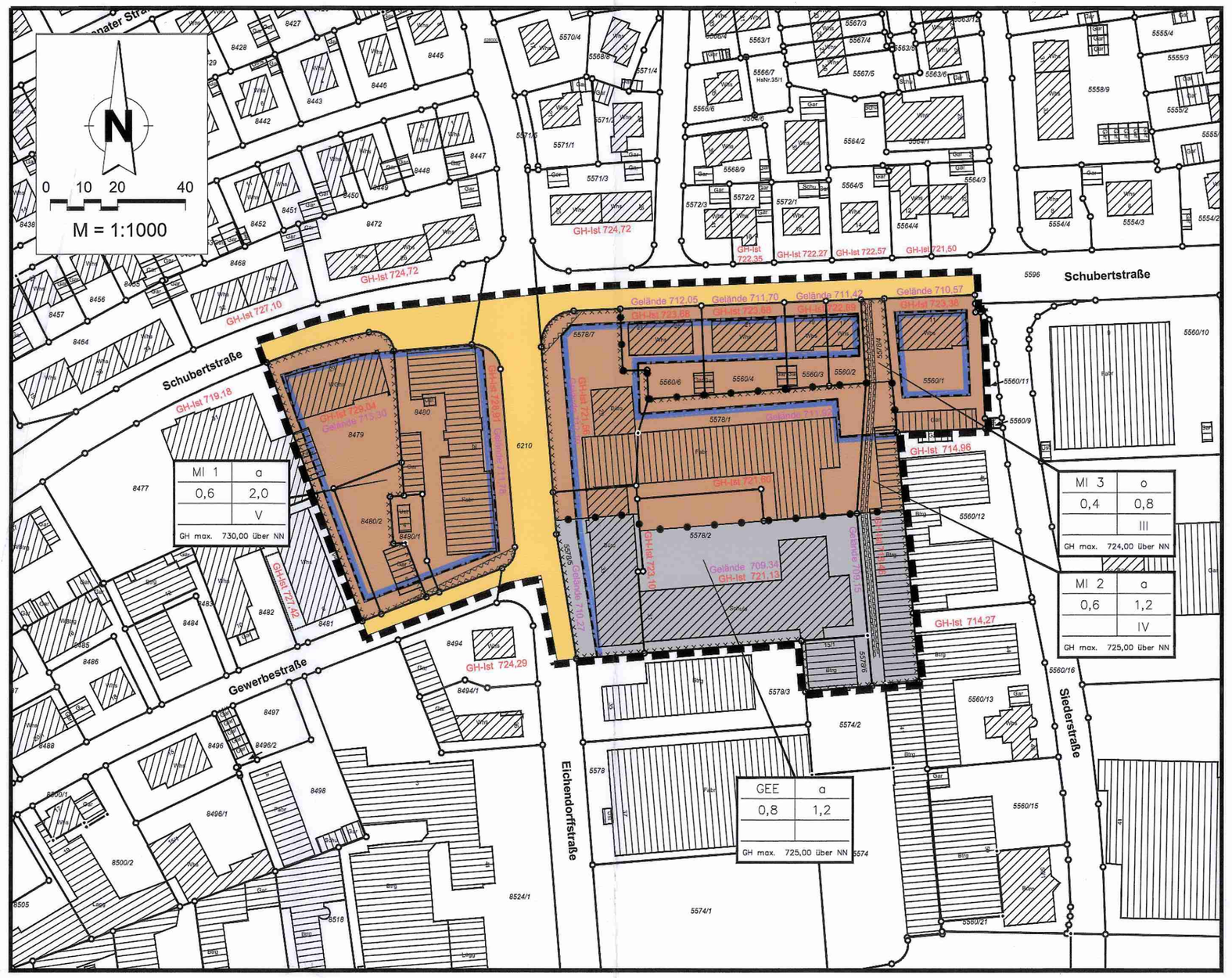


Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Vollgeschosse

GH max = maximale Gebäudehöhe über Normal Null

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Baugrenzen — a abweichende Bauweise
o offene Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Flächen mit Geh- und Fahrrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 5578/6

Sonstige verbindliche Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung von Flächen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlastenflächen

Unverbindliche Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
GH=ist 728,45 — Höhe der vorhandenen Gebäude in Metern über Normal Null (NN) (Quelle: 3D-Gebäudemodell "LoD 2" Landesvermessungsamt BW-Abruf 11/2017)
Gelände 711,35 — Höhe bestehendes Gelände in Metern über Normal Null (NN) (Quelle: 3D-Gebäudemodell "LoD 2" Landesvermessungsamt BW-Abruf 11/2017)
Gebäudebestand

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Planbild schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
2.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
In den Mischgebieten regelt sich die Zulässigkeit nach § 6 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen:
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese das Wohnen nicht stören (entsprechend der Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet).
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete - GEE (§ 8 BauNVO)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) regelt sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

2.2.1 Nutzungen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2.2.2 Allgemeine Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

2.2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)
Es gelten folgende Einschränkungen:
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 m² Verkaufsfläche) zulässig.

2.2.4 Abweichende Einschränkungen und Ausnahmen (gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)
Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen (GHmax) wird durch Planeinschrieb in Metern über Normal Null (NN) festgesetzt.
Die festgesetzte Höhe darf durch Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen, um bis zu 2 m überschritten werden.

3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), die mit mindestens 0,5 m Erdreich überdeckt sind sowie Stellplatzflächen, die mit versickerungsfähigen Materialien befestigt sind, werden von der Anrechnungspflicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche ausgenommen.

3.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Die maximale Größe der Geschossfläche der baulichen Anlagen ist der Nutzungsschablone des Planteils zu entnehmen und durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse der baulichen Anlagen wird in den Mischgebieten durch Planeinschrieb festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
In den Baugebieten wird durch Planeinschrieb die offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) wird festgesetzt, dass bei einzuhaltendem seitlichem Grenzabstand auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planbild durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.
Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Auf den im Planbild festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen" sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planbild festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist vor der Bauausführung zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Werden Bäume entfernt, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, so sind die Höhlen im Verhältnis 1:1 durch geeignete Nistkästen zu ersetzen, in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellung	
	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	21.02.2018
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	20.03.2018
§ 3 Abs. 1 BauGB	Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit	
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	20.03.2018
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	28.03.2018 bis 04.05.2018
§ 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Behörden	
	Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom:	26.03.2018
§ 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:	17.07.2018
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	07.08.2018
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	15.08.2018 bis 17.09.2018
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	14.08.2018
§ 10 BauGB, u. §4 GemO	Satzung	
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am:	15.05.2019
	Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	15.05.2019

Villingen-Schwenningen, 17.07.2019

gez. Detlev Bührer
Erster Bürgermeister

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

§ 10 BauGB, §4 GemO Inkrafttreten		
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	12.07.2019
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	21.05.2019

Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786). Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.März 2010 (GBl.S.357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.November 2017 (GBl S.612) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.Juni 2018 (GBl. S.221)
Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein — Stand: 02, 2018

gez. Ulrich Eble
Stadtvermessungsamtsleiter

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen	SB: Herr Fründt

gez. Armin Schott
Stellvertretender Amtsleiter

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

- Je 500 m² Baugrundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- PKW-Stellplätze - die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können - sind in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,8 herzustellen (z. B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag).

10. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh- und Fahrrechte werden entsprechend den Eintragungen im Planbild festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Für Werbeanlagen gilt:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.
- An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.
- Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

2. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einebnung des Geländes bis max. 1 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Die ermittelte Zahl an erforderlichen Stellplätzen ist zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

III. Hinweise

1. Vorhandene Altlastenflächen
AS Prägearealst Fossiler
Die Flurstücke 8479 und 8480/2 sind Teil des Altstandortes "AS Prägearealst Fossiler". Im Altlasten- und Bodenschutzkataster ist die Fläche als "B - Beleasen nach Kontrolle" eingestuft.

AS Maschinenfabrik Strohm/ Uhren Kienzle 1
Die im Bebauungsplangebiet liegenden Flurstücke 5578/1, 5578/2, 5578/4 5578/5, 5578/6 und 5578/7 sind zusammen mit benachbarten Grundstücken, die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen, Teil der „ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik Strohm / Uhrenfabrik Kienzle". Da auf dem ehemaligen Firmenareal sanierungsbedürftige Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorliegen, ist das ehemalige Gesamtareal aktuell als zu sanierende Altlast eingestuft. Es gibt einen vom Landratsamt mit Schreiben vom 14.10.2003 für verbindlich erklärten Sanierungsplan für das Gesamtgelände des ehemaligen Firmenareals.
Aktuell sind nach dem Sanierungsplan nur noch Sanierungsmaßnahmen auf Grundstücken durchzuführen, die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen. Aus diesem Grund sind derzeit keine weiteren Erkundungen oder Sanierungen nach Bundesbodenschutzgesetz auf den im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücken 5578/1, 5578/2, 5578/4 5578/5, 5578/6 und 5578/7 erforderlich. Aufgrund der Erkundungsergebnisse und der Industrieallen Vornutzung kann derzeit für die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten Erdmaterial anfallen kann, das nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Bei geplanten Eingriffen in den Untergrund ist deshalb eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich und der Entsorgungs-/Verwertungsweg von anfallendem Boden muss über Deklarationsanalytik bestimmt werden. Wenn derzeit versiegelte Flächen auf den Grundstücken dauerhaft entsiegelt werden sollen oder Versickerungsanlagen beabsichtigt sind, dann muss für die betroffenen Flächen durch Vorlage von Untersuchungsergebnissen (Schadstoffanalytik des Bodens, Durchlässigkeit) die technische Machbarkeit vorab nachgewiesen werden. Auf den Grundstücken befinden sich Grundwassermessstellen, die erhalten und zugänglich bleiben müssen.
Weiterhin ist neben Altstandorten mit gegenen erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

Daraus ergeben sich folgende Auflagen für den Bodenschutz, zum Niederschlagswasser und Grundwasserschutz:
- Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten in Bereichen der Altstandorte ist ein gewiegter Altstengutachter hinzuzuziehen.
- Anfallender Bodenaushub ist laut der Deklaration eines Sachkundigen gemäß PN 98 zu separieren und fachgemäß der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
- Der Verwertung des Bodens innerhalb des Geländes, welcher aus den Altstandorten stammt, ist vor Einbau auf Restschadstoffe zu prüfen und ggf. zu entsorgen.
- Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.
- Vorhandene Flächenversiegelungen auf den Flächen der beiden Altstandorte dürfen nur dann beseitigt werden, wenn ein Gutachter den von Schadstoffen befreiten Boden nachweist bzw. dieser mittels Bodenaustausch entsorgt wurde. Der flächige Nachweis ist dem Landratsamt für Wasser- und Bodenschutz und dem Amt für Straßenbau, Stadtgrün und Altlasten, Abt. Altlasten anzuzeigen.
- Versickerungen im Bereich der beiden Altstandorte sind ebenfalls vom Fachgutachter (ink). Bodenproben und Durchlässigkeit) zu prüfen. Diese Dokumentation ist an das Amt für Straßenbau, Stadtgrün und Altlasten zu übergeben und die Versickerung auf dieser Grundlage genehmigen zu lassen.
- Es ist zu prüfen, ob eventuell eine Bauwasserhaltung und Ableitung des anfallenden Bauwassers notwendig ist.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind alle Grundwassermessstellen und die unterirdischen Leitungen zu berücksichtigen und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sollten Messstellen oder Leitungen beschädigt werden, sind diese wieder in Stand zu setzen. Sollten Leitungen aufgrund von Bebauungsplänen verlegt werden müssen, ist das Landratsamt für Wasser- und Bodenschutz einzubeziehen

2. Bodenschutz
Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu sind:
- 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.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet entransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Seitdem gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätssicherung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für 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 altlastverdächtige 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 örtlichen Baußenwachung 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 Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

3. Niederschlagswasser
Für die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken in Gewerbegebieten ist nach der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und ungünstiger topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignisse sind die nicht auf dem Grundstück versickerbaren Niederschlagswässer dem Regenwasserkanal zuzuführen. Dies ist nur zulässig, wenn eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen. Hierzu gilt der Verweis auf den Leitfaden 'Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW 2005).
Wo ein Anschluss an den Regenwasserkanal nicht möglich ist, sind die nicht versickerbaren Niederschlagswässer gegebenenfalls nach einer Rückhaltung und gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen.
Begrünte Dachflächen dienen der Rückhaltung von Regenwasser und reduzieren daher die Gebühren für die Einleitung von Regenwasser.
Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert werden. Dacheindeckungen und Ableitungen aus unbeschichtetem Material sind daher zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten Dächern ist nur nach ausreichender Vorbehandlung und wasserrechtlicher Erlaubnis dezentral zu bewirtschaften.
Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

4. Grundwasserschutz
Erdarbeiten und Bohrungen mit Auswirkungen auf Grundwasser bzw. tiefer als 10 m sind dem Landratsamt spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.
Solte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen. Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
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 Bauklötzen / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

5. Geotechnische Hinweise
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). 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/toniig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Solite 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 Suffatgesteinslösung im Untergrund solite von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
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.

6. Denkmalschutz
Solten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörden(r) 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 (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zunindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7. Vermessungs- und Grenzzeichen
Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

8. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen
Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.
Haltevorrichtungen sowie Leitungen für das Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungsäldrper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.
Die Gemeinde / der Straßenbaulastträger wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

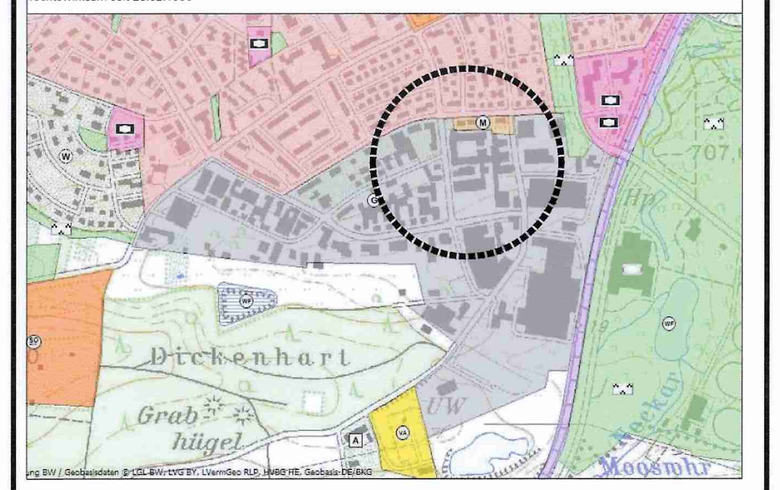
9. Pflanzliste
Die nachstehenden Pflanzlisten gelten als Empfehlung zur Artenverwendung.

Pflanzenliste 1 - Großkronige standortgerechte Laubbäume
- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Prunus pseudoplatanus (Bergahorn)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Acer platanoides 'Allershausen' (Spitzahorn)
- Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora' (Krimlinde)

Pflanzenliste 2 - Mittel- und kleinkronige, standortgerechte Laubbäume
- Acer platanoides 'Columnare' Typ 1,2,3 (Säulenförmiger Spitzahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)

Pflanzenliste 3 - Heimische standortgerechte Sträucher
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schwarzdorn/ Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina Echte (Hunds-Rose)
- Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzliste 4 - Regel-Saatgut-Mischung (RSM) Extensive Dachbegrünung
- Agrostis capillaris (Regelwert 2,0 / Spielraum -)
- Anthoxanthum odoratum (Regelwert 5,0 / Spielraum 2-8)
- Festuca ovina/ovina vivipara oder Festuca ovina (Regelwert 20,0 / Spielraum 15-25)
- Festuca rubra commutata (Regelwert 10,0 / Spielraum 5-15)
- Festuca rubra trichophylla (Regelwert 10,0 / Spielraum 5-15)
- Poa compressa (Regelwert 3,0 / Spielraum -)
- Poa pratensis (Regelwert 15,0 / Spielraum 10-20)
- Achillea millefolium (Regelwert 1,5 / Spielraum -)
- Allium schoenoprasum (Regelwert 2,0 / Spielraum -)
- Anthemis tinctoria (Regelwert 3,0 / Spielraum -)
- Campanula rotundifolia (Regelwert 2,0 / Spielraum -)
- Dianthus carthusianorum (Regelwert 6,0 / Spielraum -)
- Dianthus deltoides (Regelwert 6,0 / Spielraum -)
- Hieracium pilosela (Regelwert 1,0 / Spielraum -)
- Leucanthemum vulgare (Regelwert 2,0 / Spielraum -)
- Prunnelga saxifraga (Regelwert 2,0 / Spielraum -)
- Prunella grandiflora (Regelwert 3,0 / Spielraum -)
- Prunella vulgaris (Regelwert 3,0 / Spielraum -)
- Thymus pulegioides (Regelwert 1,5 / Spielraum -)
- Thymus serpyllum (Regelwert 2,0 / Spielraum -)

Der Gräseranteil in der Saatgutmischung darf 65% nicht übersteigen. Standortgerechte Saatgutmischungen mit einem geringeren Gräseranteil können verwendet werden.

Auszug lurmaßstäblich aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, rechtswirksam seit 28.02.1986