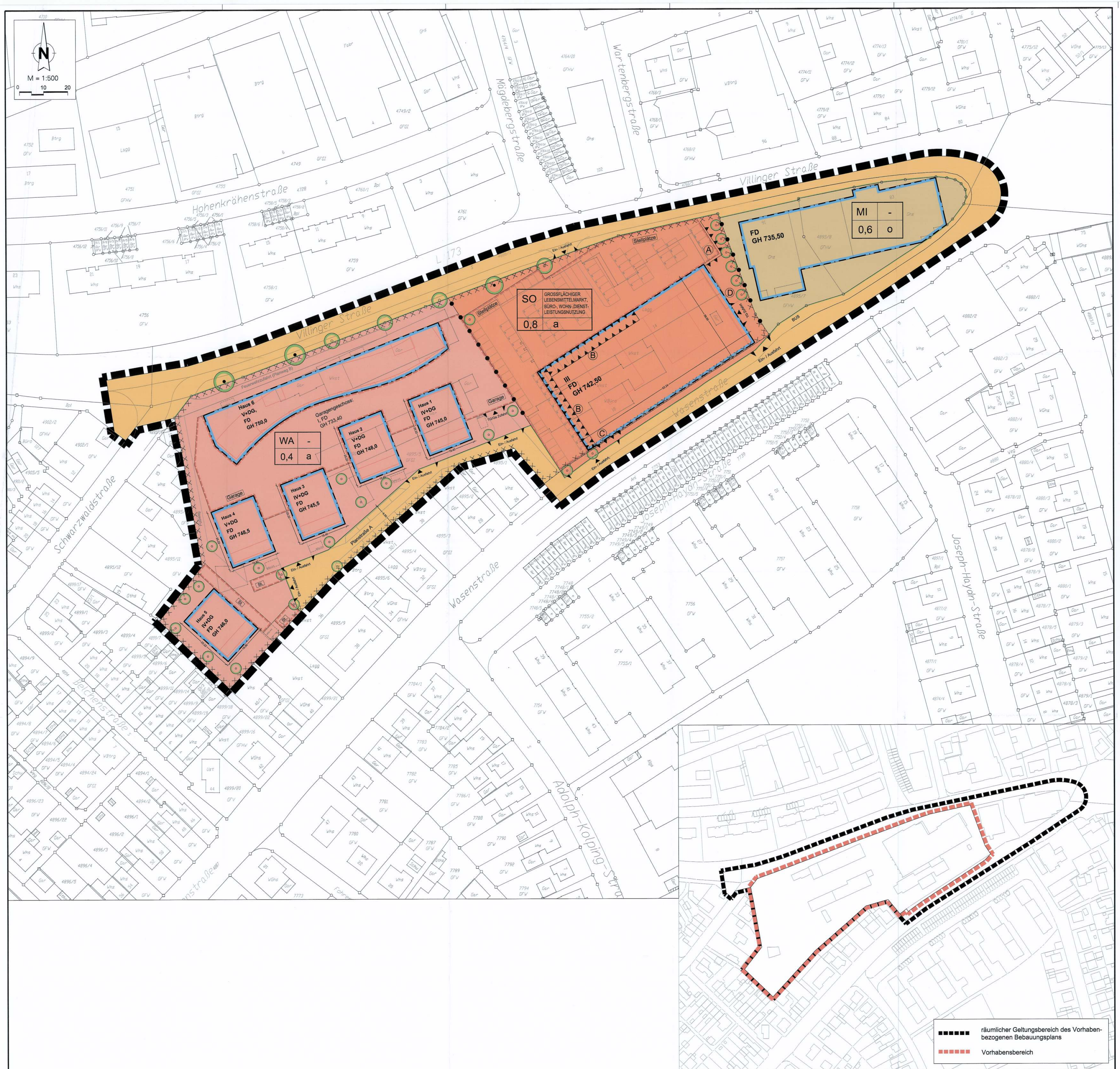


Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bebauungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 Bau NVO)

- 0,4 / 0,8 / 0,6 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (z.B.) IV + DG – Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß (§ 20 BauNVO) (z.B. 4+Dachgeschoß)

Höhe baulicher Anlagen:

- GH – max. zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- St. – Flächen für Stellplätze, Garagen

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- / Ausfahrt – Beschrankung der Ein- / Ausfahrtsbereiche von öffentlichen Verkehrsflächen (betr. Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet)
- TG/Ga Zufahrt – Zufahrtsbereiche (betr. Tiefgaragen- und Garagengeschoss)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhalt und Sicherung wertvoller Einzelbäume und Baumgruppen
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume

Sonstige Festsetzungen / Planzeichen

- FD – Dachform , Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) FD = Flachdach
- Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Immissionsschutz, siehe Textfestsetzungen, bzw. Hinweise)
- Ⓐ A: Lärmschutzwand Ostseite Parkplatz
- Ⓑ B: Vordach an Südwest- und Nordwestfassade
- Ⓒ C: Einhausung LKW Anlieferung
- Ⓓ D: Anforderungen an Lüftungseinrichtungen an der Ostfassade
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise

Einschrieb Baufenster:

max. Zahl der Vollgeschosse (z.B. IV+DG)
Dachform (FD)
max. zulässige Gebäudehöhe über NN.

Bestand

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Vorhabensbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 (2) Nr. 2 der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (gemäß Sortimentliste der Stadt Villingen Schwenningen - s. Anlage) zulässig. Ausnahmsweise sind in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment zentrenrelevante (gemäß Sortimentliste der Stadt Villingen Schwenningen - s. Anlage) Randsortimente in einer Größenordnung von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

2.3 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Lebensmittelmarkt, Büro-, Wohn-, Dienstleistungsnutzung" (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind:
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit insgesamt 1.500 qm Verkaufsfläche. Davon sollten mindestens 80% (1.200 qm) und maximal 90% (1.350 qm) Nahrungs- und Genussmittel und 10% (150 qm) Drogeriewaren sein. Weitere Sortimente dürfen auf je 50 qm je Sortiment zugelassen werden (auf maximal 10% (150 qm) der Gesamtverkaufsfläche insgesamt).
- Gebäude und sonstige Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die dem Nutzungszweck „Großflächiger Lebensmittelmarkt" zuzuordnen sind.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO):
- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).
3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Für die Baugebiete werden gemäß Planeintrag folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:
- Allgemeines Wohngebiet (WA): GRZ 0,4
- Mischgebiet (MI): GRZ 0,6
- Sondergebiet (SO): GRZ 0,8

Dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigte Flächen sowie die Grundflächen von Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, werden nur zu 50 Prozent auf die zulässige Grundfläche angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einträgen in der Planzeichnung für die jeweiligen Baufenster als Höchstwert festgesetzt.
Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)
Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Planeinschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhen für die einzelnen Baufenster bzw. Teilbereiche der Baufenster in Metern über NormalNull (NN) festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der höchste Punkt des Daches.
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen u.Ä.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)
Für Bereiche des Baugebietes, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt folgende Bestimmung: Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)
6.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche (Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet)
Im Sondergebiet sowie dem Allgemeinen Wohngebiet werden die Ein- und Ausfahrtbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Bauflächen sowie die Zufahrtsbereiche zur Tiefgarage (SO) bzw. dem Garagengeschoss (WA) auf die zeichnerisch festgesetzten Bereiche beschränkt.

6.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)
7.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
(a) Pflanzgebot Bäume: An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.
(b) Im Sondergebiet sind oberirdische, nichtüberdachte Stellplatzanlagen mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist pro angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Baumpflanzungen nach (a) können auf die Anzahl zu pflanzender Bäume nach (b) angerechnet werden. (Qualität der Pflanzungen: Hochstamm, 3xv m. B., StU. 12-14 cm). Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

7.2 Pflanzbindungen - Erhalt von Bäumen
Einzelbäume gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, sind diese zwischen Oktober und Februar zu entnehmen.
Artenschutzrechtliche Belange bzw. geeignete Ersatzmaßnahmen sind im Falle einer Entnahme zu berücksichtigen.

7.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Stellplatzflächen unzulässig.

8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Baulicher Schallschutz (Straßenverkehrslärm)
Im Bebauungsplangebiet sind an den Fassaden der Wohn- und Bürogebäude aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.
Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen.
Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Schlaf- oder Büroräumen) müssen bewertete Luftschalldämmaße (R`w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den maßgeblichen Lärmpegelbereich erforderlich sind.
Die Lärmpegelbereiche ergeben sich für die verschiedenen Bauflächen bzw. Fassadenabschnitte aus Anlage 4 des Gutachtens: *Schallgutachten „Bauhofareal VS Schwenningen, Proj. Nr. 1535 (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH; 03/2015)* das Bestandteil der Festsetzung ist.
Schlaf- und Aufenthaltsräume an den straßenzugewandten Fassaden des geplanten Gebäudes „Haus 6" (nördliche, nordwestliche und nordöstliche Fassaden) und den straßenzugewandten Außenfassaden der Büro- und Wohnnutzung im ersten und zweiten OG innerhalb des Sondergebietes sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

8.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm (Sondergebiet)
Im Bereich der geplanten Parkplatzanlage im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt" sind Vorkehrungen zum Schallschutz der östlich angrenzenden Nutzung bzw. der geplanten Wohn- und Büronutzung im 1. und 2. OG zu treffen:
A: Lärmschutzwand im Osten der Parkplatzanlage mit einer Höhe von 1,50 m, bzw. 3,0 m (gem. Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Schallschutzgutachten).
B: An der Südwest- und der Nordwestfassade des geplanten Gebäudes sind jeweils Vordächer zur Abschirmung der geplanten Wohn- und Büronutzung im 1. und 2. OG gegenüber kurzzeitigen Geräuschspitzen vorzusehen (gem. Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Schallschutzgutachten).
C: Die geplante LKW Andienung im Südwesten des gepl. Gebäudes ist einzuhausen und mit einem Tor mit einem Mindestschalldämmaß von Rw`= 25 dB(A) zu versehen (gem. Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Schallschutzgutachten).
D: Lüftungsanlagen im Bereich der Ostfassade des gepl. Gebäudes sind auf einen Schalleistungspegel von 60 db(A) zu begrenzen.

Ergänzende Hinweise zu den Lärmschutzfestsetzungen:
Die Grundrisse der Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.
Bei Veränderungen der Baukubaturen, der Nutzungen oder bei wesentlichen Änderungen im Verkehrsaufkommen oder der Stellplatzzahl können Änderungen bei den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auftreten. Die schalltechnischen Berechnungen sind in diesen Fällen im Rahmen der Bauausführung zu aktualisieren.
Das Schallgutachten geht von vertraglich vereinbarten Anlieferungszeiten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels zwischen 6 und 19 Uhr aus.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet das *Schallgutachten „Bauhofareal VS Schwenningen, Proj. Nr. 1535 (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH; 03/2015).*

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden, bis zur Höhe der Dachtraufen zulässig.
Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind darüber hinaus zulässig:
- zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Steele, Werbepylon) bis max. zur Höhe der Dachtraufen, mit max. 15 qm Werbefläche pro Seite.
- max. 10 Fahnenanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.
Weiteres regelt die Werbeanlagensatzung der Stadt Villingen-Schwenningen.

2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
2.1 Hof- und Stellplatzflächen
PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Fugenpflaster o.ä.) herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange aufgrund der Flächennutzung nicht entgegen stehen.

3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
3.1 Dachformen / Dacheindeckung
Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
4.1 Abfallbehälter / Sammelbehälter
Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

5 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigolen, Staukanäle) zurückzuhalten und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen.
Der spezifische Gebietsabfluss vom Privatgrundstück darf 70 l/s*ha bei einer Jährlichkeit von n=0,2 nicht überschreiten.
Das Rückhaltevolumen ist nach DWA A117 zu bemessen. Das Rückhaltevolumen muss ständig vorgehalten werden.
Der Nachweis für die ausreichende Bemessung ist im Bauantrag vorzuweisen.

6 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind für jede Wohneinheit mindestens 1,5 PKW-Stellplätze herzustellen.

C. HINWEISE

1 Bodendenkmalschutz
Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das RR FR, Ref, 25 - Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2 Artenschutz
Gehölzrodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind unvermeidbare Gehölzrodungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (31.Okt. -28.Feb.) durchzuführen.
Abbruch von Gebäuden: Da trotz der Voruntersuchungen nicht ganz ausgeschlossen werden kann, dass in schwer zugänglichen Spaltenquartieren einzelne Fledermäuse den Gebäudekomplex zeitweise nutzen, sollen als Vorsorgemaßnahme die Abbruchmaßnahmen im Winterhalbjahr durchgeführt werden oder zumindest als Lebensstätte für Fledermäuse ungeeignet gestaltet werden durch den Ausbau von Türen und Fenstern bzw. anteilige Dachabdeckung nicht mehr bewohnbar gemacht werden.
Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden.

3 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen I-III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.
Sofern Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zu liegen kommen sollten, sind diese wasserdicht auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen dabei keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ggf. erforderliche Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

4 Grundwasserschutz
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.
Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.
Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

5 Geotechnik
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechn. Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Altlasten
Die Altlastensituation der „Alten Ziegelei" ist im Gutachten Nr. 2133184(4) vom 31.01.2014 der HPC AG dargestellt und bewertet. In Teilen der Fläche ist mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen.
Auf die Erläuterungen in der Begründung zum B-Plan sowie auf das genannte Gutachten wird verwiesen.

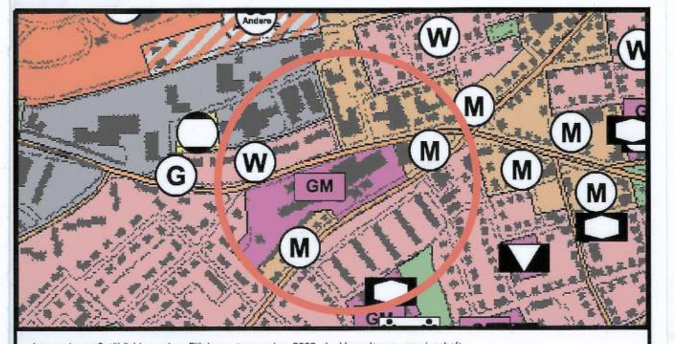
7 Bodenschutz
Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:
Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.
Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.
Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.
Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.
Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

D. ANLAGEN

„Villingen-Schwenninger Liste"
gem. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Villingen-Schwenningen, Dr. Acocella

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Babyausstattung	- Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
- Bastel- und Geschenkartikel	- Bauelemente, Baustoffe
- Bekleidung aller Art	- Beleuchtungskörper, Lampen
- Briefmarken	- Beschläge, Eisenwaren
- Bücher	- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Computer, Kommunikationselektronik	- Boote, Bootszubehör
- Elektrogroßgeräte	- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrokleingeräte	- Campingartikel
- Foto, Video	- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik	- Fahrräder und Zubehör
- Haus-, Heimtextilien *, Stoffe	- Farben, Lacke
- Haushaltswaren, Bestecke	- Fliesen
- Hörgeräte	- Gardinen und Zubehör
- Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen	- Gartenhäuser, -geräte
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	- Herde, Öfen
- Leder- und Kürschnerwaren	- Holz
- Musikalien	- Installationsmaterial
- Nähmaschinen	- Kinderwagen, -sitze
- Optik und Akustik	- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Sanitätswaren	- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Schuhe und Zubehör	- Pflanzen und –gefäße
- Spielwaren	- Rolläden und Markisen
- Sportartikel einschl. Sportgeräte	- Werkzeuge
- Tonträger	- Zooartikel, lebende Tiere und Tiermöbel
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren	
- Unterhaltungselektronik und Zubehör	
- Waffen, Jagdbedarf	
Nahversorgungsrelevante Sortimente:	
- Arzneimittel	
- (Schnitt-) Blumen	
- Drogeriewaren	
- Kosmetika und Parfümerieartikel	
- Nahrungs- und Genussmittel	
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
- Reformwaren	
- Zeitungen, Zeitschriften	
- Zooartikel, Tiernahrung und -zubehör	

Matratzen in Verbindung mit Betten in einem Möbelhaus sind als Möbel einzustufen, während sie in einem reinen Matratzengeschäft als Bettwaren einzustufen sind.



Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1996

Aufstellungsverfahren

§ 13a BauGB	**Aufstellung**	
	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	02.07.2014
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	19.07.2014
§ 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB	**Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit**	
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	19.07.2014
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am:	28.07.2014 - 29.08.2014
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes**	
	Dem Bebauungsplanentwurf wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:	13.05.2015
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	09.06.2015
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	17.06.2015 - 21.07.2015
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	11.06.2015
§ 10 BauGB, § 4 GemO	**Satzung**	
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am:	02.12.2015
	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am:	02.12.2015
	Villingen-Schwenningen, Detlev Bührer, Erster Bürgermeister	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	**Inkrafttreten**	
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	15.12.2015
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	03.02.2016

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV
Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein. Stand: 07/2012
Stadtvermessungsdirektor, Ulrich Götz

Planbearbeitung
Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Ralf Woyzella
Leitender Stadtbaudirektor, Henning Keune

Villingen-Schwenningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Alte Ziegelei "

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.

	Datum	Zeichen	
gezeichnet :	30.09.2015		Villingen-Schwenningen, Detlev Bührer, Erster Bürgermeister
Maßstab 1 : 500			**Stat. Nr. S - N I 3 / 2015**

Vorhabenträger: KRAUSE Bauträger-Holding GmbH, Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth, Telefon 0921 764660, Telefax 0921 52228

Verfasser Bebauungsplan: Proj. 1250
kommunal PLAN – Stadt- und Umweltplanung, 78532 Tuttlingen Fuchsweg 3, tel: 07461/73050, e-mail: info @ kommunalplan.de