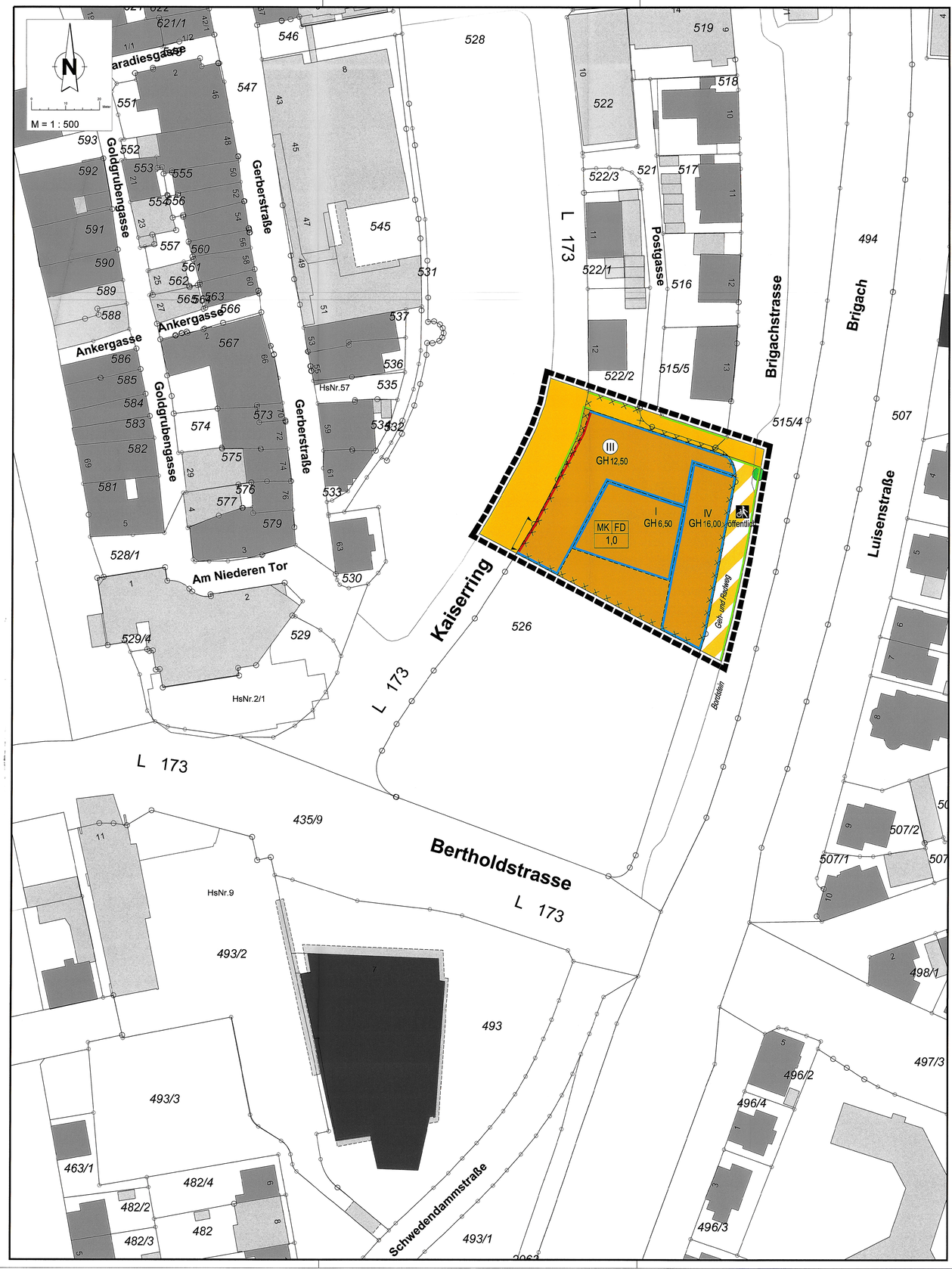


Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

1,0 — Grundflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

GH12,5 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Einfahrtbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

1.1 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)
1.1.1 Im MK sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
a. Büro und Verwaltungsgebäude
b. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungspianes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
a. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 des § 7 BauNVO fallen,
b. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 des § 7 BauNVO fallen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

2.1 Höhenfestsetzungen
Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstes. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen dürfen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50% der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (EFH).

2.2 Ermittlung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)
Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Hauptgebäude in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgelegt.
Sie darf maximal 0,2 m über die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes hinausragen.
Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen zur Gestaltung der oberen Fassadenabschlüsse zum Straßenraum durch Gesimse bis zu einer Tiefe von 1m zulässig.

4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen
Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Haltestellen für Busse befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß-/Radweg'
Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Bäume, Fahrradabstellplätze und Bänke befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

5. Bauliche Vorkehrungen und Installation von Anlagen für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und technische Maßnahmen zur und die Installation von Photovoltaikanlagen vorzusehen.
De Errichtung von Photovoltaikanlagen ist auch auf den begrünten Dachflächen möglich.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Flachdächer der Baukörper und Gebäudeteile sind mindestens mit einer extensiven Begrünung mit 10 cm Substrataufbau zu versehen. Von den Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Aufbauten für technische Anlagen und Aufenthalts- und Terrassenbereiche.
Auf den begrünten Dachflächen sind zusätzlich auch Installationen von Solaranlagen möglich.

B. Hinweise und Vermerke

Städtebauliche Verträge
Ergänzend zum Bebauungsplan werden weitergehende Regelungen und Durchführungsverpflichtungen im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB vereinbart.

Bodenschutz
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Baufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmöglichte Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
Erdaushub auf dem Baugrundstück ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst hier wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.
Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
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-Baustoff), 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, Wassen- und Bodenschutz - zu übermitteln.
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.

m Stadtbereich Villingen-Schwenningen ist zusätzlich mit geogen bedingt erhöhten Schwermetallgehalten im Boden zu rechnen. Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten. Anfallender Bodenaushub ist laut der Deklaration eines Sachkundigen gemäß PN 98 zu separieren und fachgemäß der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LBRG) vorhandenen Geodaten im Verwitterungsbereich des Unteren Muschelkalks. Dieser wird im gesamten Plangebiet von Auelehm unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offenen oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsreihe für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien und sonstiger Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

Gewässerrandstreifen / Oberirdische Gewässer
Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers Brigach ist landseits ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt. Da die Brigach an dieser Stelle ein Hochufer aufweist, bemisst sich dieser ab der Mittelwasserlinie.
Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)
- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge-und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern.

Hochwasserschutz
Die Hochwassergefahrenkarten werden derzeit gebiecsweise fortgeschrieben und weisen in ihren Rohergebnisse aus. Bei späteren Bauvorhaben sind die dann maßgeblichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Gemäß den Rohergebnissen der neuen Hochwassergefahrenkarten fließt das Wasser der Brigach bei einem hundertjährlichen Hochwasser mit einer relativ geringen Überflutungstiefe über die Straße.
Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet von außergewöhnlichen Hochwässern (HQextrem) der „Brigach". Bei Hochwasserereignissen des Gewässers bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bestehen Gefahren auf die baulichen Anlagen und auf die darin befindlichen Geräte und Inventar.

Artenschutz
Notwendige Eingriffe in Gehölzbestände (z. B. starker Rückschnitt) dürfen nur außerhalb der Nestbauphase sowie Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar, erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Eingriffe in Gehölze während der Schutzzeit (1. März bis 30. September) sind nur dann ausnahmsweise und in Rücksprache mit der UNB zulässig, wenn gewährleistet ist, dass zur Eingriffszeit keine Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit getötet oder beeinträchtigt werden (Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG).
Auf die Regelungen des § 21 NatSchG BaWü zur Zulässigkeit von Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen und Himmelsstrahlern wird vorsorglich hingewiesen.

Baumschutz
Bei Bauarbeiten im Nahbereich der Baumbestände sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Schutzregelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wie auch die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen.

Denkmalschutz
Im Wesnen grenzt der Planbereich an die denkmalgeschützte historische Innenstadt Villingens; der Kaiserring liegt zum Teil innerhalb dieser Satzung über den Schutz der Gesamtanlage "Historische Innenstadt, Stadtbezirk Villingen" (1991). Das überplante Gebiet liegt dagegen der nach § 12 DSchG geschützten Stadtmauer, welche als Kulturdenkmal von besonderer Beceutung Umgebungsschutz nach § 15 Abs. 3 DSchG genießt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Altlasten
Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich die Altstandorte "Schreinerei Jordan" und "Schwanog Günter Feinmechanik". Neben nutzungsspezifischen Schadstoffbelastungen liegen flächendeckend anthropogene Auffüllungen, die eine durchgehende Schadstoffbelastung aufweisen, vor. Das Auffüllungsmaterial weist zudem punktuell erhöhte Einzelbefunde bezüglich Schwermetalle, PAK und MKW auf. Auch in den unterlagernden quartären Kiesen konnten lokal PAK- und Schwermetallbelastungen nachgewiesen werden.
Bei Überbauung der Grundstücke und damit einhergehende Unterkellerungen (Tiefgaragen) werden die kontaminierten Bodenbestandteile komplett ausgehoben. Auf diese Weise werden das kontaminierte Auffüllmaterial und ein Teil der quartären Kiese ausgehoben. Tiefbaumaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der Fachgutachter kann die Beweissicherungsuntersuchung zur Entlassung der Fläche aus dem Altlastenkataster ausführen. Hierzu muss im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Landratsamt SBK, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz erfolgen.

Kampfmittelauskunft
Für das Gelände besteht Kampfmittelverdacht durch die Bombardierung des nahegelegenen Hauptbahnhofs von Villingen im II. Weltkrieg. Bei Tiefbauarbeiten ist dieser Umstand zu beachten und die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen sind durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart, Tel. 0711-904-40022, E-Mail KBD@RPS.BWL.de zu informieren.

Schutz des Grundwassers
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) zu beachten.

Alternative Energiekonzepte
Alternative Energiekonzepte zur Wärmegewinnung wie z.B. Solarthermie sind zulässig.

Ermittlung der Gebäudehöhe
Die Ermittlung der EFH der geplanten Gebäude ist rechnerisch und zeichnerisch im Bauantrags- oder Kenntnisgabeverfahren durch Geländeschnitt mit Darstellung der Verkehrsfläche und Bordsteinhöhe nachzuweisen.

Umgang mit Niederschlagswasser
Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Solvorgabe, dass u.a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist.
Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch die Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Ausnahmsweise ist auch eine direkte Einleitung (ggf. gepuffert) des Niederschlagswassers in die Brigach möglich, sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt SBK, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz vorliegt; auch eine Kombilösung kann erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich werden.
Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus gewerblich, handwerklich oder industriell genutzten Grundstücken und auf Altlastenflächen ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, so dass im Plangebiet Versickerungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
Die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbelägen im Bereich von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wasserdurchlässige Beläge sollen über einen max. Abflussbeiwert i.H. v. 0,5 verfügen.
Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, sind die zur Bebauung vorgesehene Flächen im Trennsystem zu entwässern. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung gilt ein Drosselabfluss i.H.v. 30 l/s*ha bei n=0,2 bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche A_E.

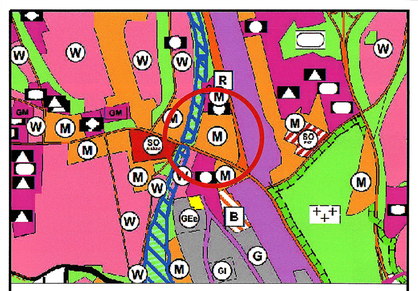
C. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der Gebäude und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Für Nebengebäude sowie Gebäudeteile, die in den straßenabgewandten Blockinnenbereichen liegen, werden keine Vorgaben gemacht.
Die straßenseitigen Fassaden sind zur Vermeidung monoton wirkender Funktionsfassaden vertikal und horizontal zu gliedern. Hierzu können architektonische Gestaltelemente (z.B. Putzfugen, Fenstergrößen, Geschosshöhen, Lisenen, Laibungen, Gesimse, Sockelabsetzungen u.ä.) wie auch Farbgestaltungen und Materialwechsel eingesetzt werden.
Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dach- und Fassadenflächen möglich.
Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sollen gestalterisch in die Fassaden eingebunden werden. Offene Zu- und Ausfahrten sollten nach Möglichkeit vermieden werden und mit entsprechenden Toren, Gittern o.ä. verschlossen werden; diese Abschlüsse sollten innerhalb der Fassadengestaltung Berücksichtigung finden, z.B. Rolltore in Farbe und Höhe des Sockels.

2. Weitere Bauvorschriften
Außenbeleuchtungen
Zum Schutz der Beeinträchtigung von Lebensräumen im angrenzenden Bereich des Brigachufers sind bei der Außenbeleuchtung und bei Lichtwerbung insektenverträgliche Leuchtmittel und Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden; ein Lichteinfall in die Brigach und ihre Ufer ist durch entsprechende Ausrichtung der Leuchten und technische Ausstattungen (z.B. Verwendung von Blendrahmen) zu vermeiden.

3. Kenntnisgabe verfahrensfreier Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Es besteht auch für verfahrensfreie Vorhaben eine Kenntnisgabepflicht begründet gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.



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

Aufstellungsverfahren

§13a BauGB	**Aufstellung**	
	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	08.03.2022
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	13.04.2022
§3 Abs. 1 BauGB	**Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit**	
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	13.04.2022
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	25.04.2022 bis 31.05.2022
§4 Abs. 1 BauGB	**Beteiligung der Behörden**	
	Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom:	21.04.2022
§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:	10.10.2023
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	23.10.2023
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit von:	03.11.2023 bis 06.12.2023
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	03.11.2023
§4a Abs. 3 BauGB	**Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes**	
	Dem geänderten Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:	15.09.2025
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	14.10.2025
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	22.10.2025 bis 21.11.2025
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	21.10.2025
§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:	24.06.2026
	Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	24.06.2026
	Villingen-Schwenningen, den 26.06.2026	
	gez. Detlev Bührer, Erster Beigeordneter und Bürgermeister	
§10 BauGB, §4 GemO	**Inkrafttreten**	
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	02.07.2026
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	29.06.2026
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)	
	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3.Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)	
	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)	
	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)	
	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.Juli 2000 (GBl., S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)	
Katasterunterlagen §1 Abs. 2 PlanzV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein.	Stand: Oktober 2021
	gez. Steffen Wörtz, Amtsleitung	
Planbearbeitung	Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen	SB: Herr Hausmann
	gez. Kirsten Hellstern, Amtsleitung	

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Altes Tonhallenareal - Teilbereich Nord"

im Stadtbezirk Villingen

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, den 26.06.2026

gez. Detlev Bührer,
Erster Beigeordneter und Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 30.07.2025	KG	geändert:	
geändert: 22.06.2026	TAT		
		geprüft:	

Villingen-Schwenningen, den 25.06.2026

Amtsleiter
gez. Kirsten Hellstern
Amtsleitung

Maßstab 1 : 500	Stat. Nr. V_A_IV_3/2026
062426_BPlan.dwg	Blattgröße: in Millimeter 742,5x1135