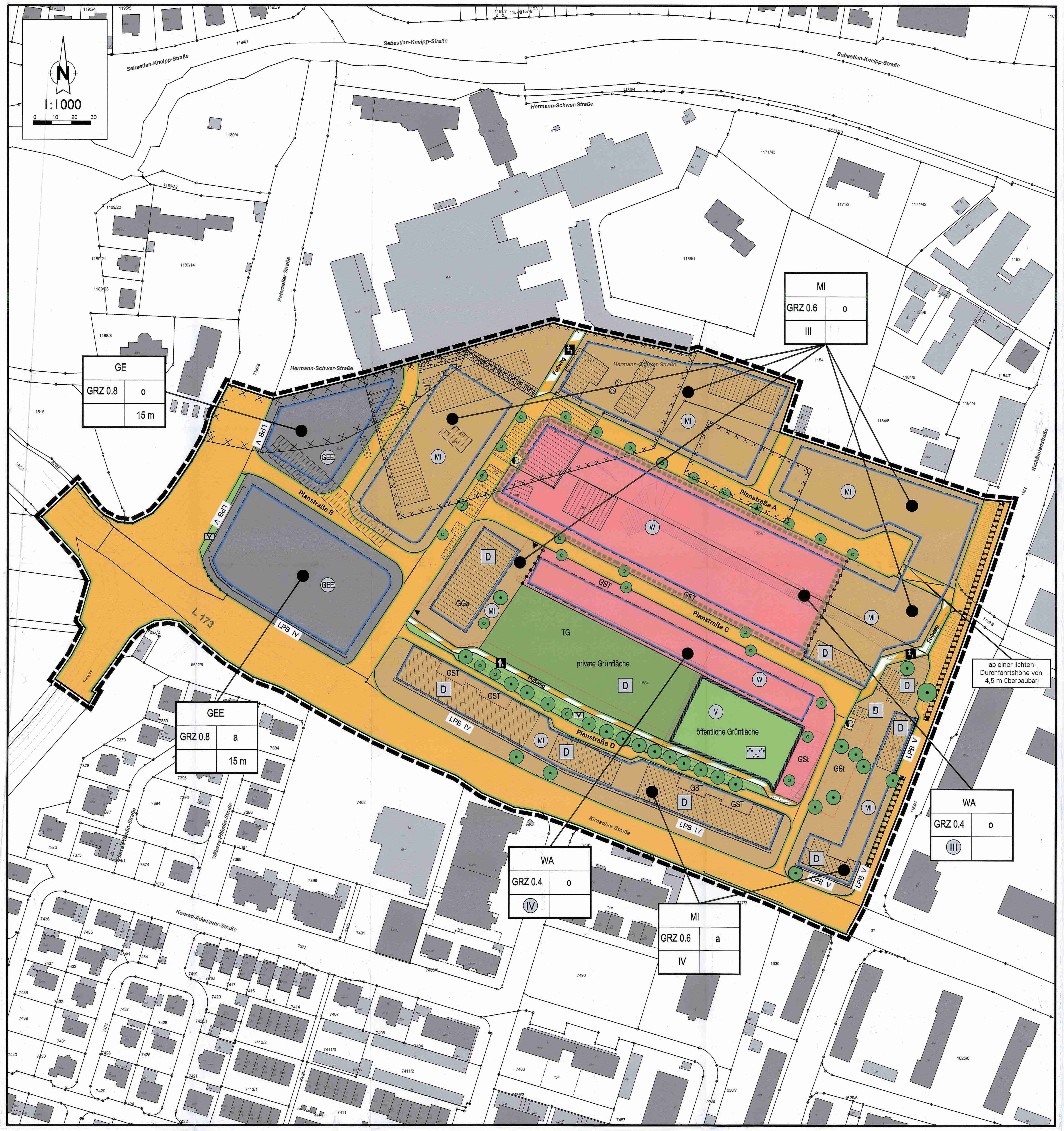


I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete GE / GEE (§ 8 BauNVO)

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

- GRZ 0.6 – Grundflächenzahl
- III – Vollgeschosse (max.)
- (IV) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 15 m – Gebäudehöhe (GH)

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

- Baugrenze
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (Fuß- und Radweg)
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- ▼ – Ein - und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche/ private Grünfläche
- V – Straßenbegleitgrün / Verkehsgrün
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- V – Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Versickerungsfläche (Retentionsfläche)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- TG – Tiefgarage
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- St – Stellplätze
- GGa – Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmimmission) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- (Lärmschutzwand)
- LPB IV – Lärmpegelbereich nach DIN 4109
  LPB IV 66 bis 70 dB (A)
  LPB V 71 bis 75 dB (A)
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
- Altlastenverdachtsflächen
- Kampfmittelbeseitigungsverdachtsfläche
- Flächen zur sozialen Wohnraumförderung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung	
GRZ Grundflächenzahl	Bauweise
Voll-geschosse	Gebäude-höhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Oberster Gebäudeabschluss als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe

Aktueller Speicherort: S:\Plaene\010-VILLINGEN\RECHTSVERBINDLICHE_BEBAUUNGSPLAENE\V_E_II_2_2018_Kasernenareal_Lyautey_und_ehemaliges_SABA-Gelaende\DWG-RECHTSPLAN\V_E_II_2_2018_Rechtsplan.dwg

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6 und 8 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiete (GE/GEE) (§ 8 BauNVO)
- entsprechend Planeinschrieb-

In den **Gewerbegebieten (GE/ GEE)** regelt sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

1.1.1 Nicht zulässig in den **Gewerbegebieten (GE/GEE)** gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend davon sind in den **Gewerbegebieten (GE/GEE)** ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (in Verbindung mit § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig für den Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente entsprechend der als Anhang beigefügten „Villingen-Schwenninger Liste" (gem. Zentrenkonzept bzw. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen).
  Zentrenrelevante Randsortimente sind nur bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Kleinflächige nahversorgungsrelevante Sortimente (<800 m² Verkaufsfläche) sind ausnahmsweise zulässig, wenn für einen ausreichend dimensionierten, direkt angrenzenden Wohneinzugsbereich eine Unterversorgung festgestellt wird.
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 m²) zulässig.

1.1.2 Im **eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE)** gelten weiter abweichend folgende Einschränkungen und Ausnahmen:
(gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (in Verbindung mit § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO)
- Im **eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)** sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in den **Gewerbegebieten (GE/GEE)** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den **Mischgebieten** regelt sich die Zulässigkeit nach § 6 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

1.2.1 **Einschränkung Mischgebiete:**
(§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 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. 5 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie 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.

1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den **Allgemeinen Wohngebieten** regelt sich die Zulässigkeit nach § 4 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

1.3.1 Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (nach § 4 Abs. 2 Nr. 2),

1.3.2 Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- .. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie das Wohnen nicht stören (nach § 4 Abs. 2 Nr. 3),

1.3.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
  (nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4, 5)

1.4 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche sind mit einem Anteil von mindestens 20 % der dort entstehenden Wohnungen nur Mietwohnungen im Standard der sozialen Wohnraumförderung gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) BW **zulässig, die dem entsprechend mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.**

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

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird in den **Gewerbegebieten (GE)** und im **Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)** durch Planeinschrieb festgesetzt. Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße (Mittelmaß gerechnet entlang der Gebäudewand am äußeren Ende der angrenzenden Verkehrsfläche) bis zum oberen Gebäudeabschluss (siehe Skizze in der Legende zur Planzeichenverordnung). Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

2.1.2 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VG) der baulichen Anlagen wird, in den **Mischgebieten** und den **Allgemeinen Wohngebieten** durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.2.1 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. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 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.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind mit einem Abstand vom mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Vorgartenfläche darf maximal zu 50 % durch Garagen, Carports, Stellplätze sowie den hierfür erforderlichen Zufahrten überbaut werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von max. 20 m³ umbautem Raum zulässig; Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

4.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- entsprechend Planeinschrieb -

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- entsprechend Planeinschrieb -

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- entsprechend Planeinschrieb -

In den gekennzeichneten Flächen wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens, der Stadt Villingen-Schwenningen bzw. der Stadtwerke Villingen-Schwenningen ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung notwendiger Leitungs- und Kanalstrecken festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Schalltechnischen Untersuchungen der Brenner Ingenieurgesellschaft, 2015, erforderlich. Daher werden folgende Maßnahmen bestimmt:

Passive Maßnahmen:
Der Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Innerhalb der Baugebiete sind die Lärmpegelbereiche IV und V gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –festgelegt. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugebiete gelten für die betreffenden Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer.

Im gekennzeichneten Bereich sind schutzbedürftige Räume nach Ziff. 4.1 der DIN 4109, Ausgabe 1989 (GABl. 1990, Seite 831), einschließlich Aufenthalts- oder Mitarbeiterräume nur zulässig, wenn die Außenfassade dieser Räume bautechnisch die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 (GABl. 1990, Seite 831) für
- den Lärmpegelbereich V in dem mit V gekennzeichneten Bereich
- den Lärmpegelbereich IV in dem mit IV gekennzeichneten Bereich

erfüllt.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Aktive Maßnahmen:
Zum Lärmschutz werden als aktive Schallschutzmaßnahmen für die gekennzeichneten Bereiche folgende Regelungen zur Errichtung getroffen:
- Lärmschutzwände in einer Höhe von 2,50 m an der Richthofenstraße (Westseite)

Fakultativer baulicher Lärmschutz
Durch Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren kann bei gleichwertiger Wirksamkeit zum Schallschutz aufgrund baulicher Vorhaben in entsprechender Lage und Höhe auf den aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) verzichtet werden.

Flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel:
Für die gewerblich genutzten Bereiche gelten folgende immissionswirksamen Flächenschallpegel als Höchstwert:
GE 60 dB(A)/m2 am Tag (6-22 Uhr)und 50 dB(A)/m2 nachts (22-6 Uhr)
GEE 50 dB(A)/m2 am Tag (6-22 Uhr)und 45 dB(A)/m2 nachts (22-6 Uhr)

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag).

7.2 Begrünung der Flächen für private Stellplätze in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste 1 oder 2) mit einem Stammumfang von mind. 18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 6 – 8 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

7.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in den nachfolgenden Festsetzungen aufgeführten Pflanzlisten und Regel-Saatgut-Mischungen (RSM) dienen der Orientierung und sind als Empfehlung zu verstehen. Alle Pflanzungen sind mit autochtonem bzw. gebietsheimischem Pflanzmaterial auszuführen.

8.1 Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen

Die im Plan dargestellten zu pflanzenden Baumstandorte sind mit kleinkronigen (Empfehlung Pflanzliste 2), säulenförmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Ausnahmsweise kann der Standort des jeweiligen Baumes um 3 m parallel zum öffentlichen Straßenraum verschoben werden, wenn dies im Rahmen der Ausführungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich wird.

8.2. Öffentliche/ private Grünfläche – Parkanlage

Auf der gesamten Grünfläche ist auf einem flachgründigen, mager zu erstellenden Untergrund (kein Oberboden) eine möglichst artenreiche Gras-Kräuterwiese mit heimischer, standortgerechter Artenzusammensetzung nach entsprechender Vorgabe zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen Das Mähgut ist abzutransportieren.

An der nordöstlichen Ecke (Tiefpunkt) der als öffentliche Grünanlage festgelegten Fläche ist für das auf den Freiflächen anfallende Oberflächenwasser eine Retentionsfläche anzulegen, der mögliche Überlauf ist der Entwässerung zuzuführen. Es ist zulässig das unbehandelte Dachwasser angrenzender Gebäude dieser Fläche zuzuführen.

Die im Plan dargestellten zu pflanzenden Baumstandorte sind mit großkronigen Laubbäumen (Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind zu mind. 40% mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9. Pflanzbindung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- entsprechend Planeinschrieb -

Die im Plan mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch großkronige, säulenförmige Laubbäume (Empfehlung Pflanzenliste 1) zu ersetzen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich eine Sachgesamtheit Denkmalschutz mit den gekennzeichneten Schutzgegenständen in Form baulicher Anlagen und Platzflächen.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten. Auch ist die Denkmalschutzbehörde hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

C. HINWEISE

1. 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 (z.B. Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen) bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten 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.

2. Niederschlagswasser

Für die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken in Gewerbe-/ Industriegebieten ist nach der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und ungünstigen 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).

Im Bereich der Altlastenflächen darf Niederschlagswasser nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.

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.

3. Grundwasserschutz

Im nördlichen Geländebereich steht das Grundwasser bereits ab einer Tiefe von 0,9 m an. Der teilweise sehr oberflächennahe Stand des Grundwassers ist bei Eingriffen in den Untergrund und der Planung von Bauwerken zu berücksichtigen (z.B. Tiefgarage, Keller).

Erdarbeiten und Bohrungen mit Auswirkungen auf Grundwasser bzw. tiefer als 10 m sind dem Landratsamt spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern durch die bauliche Maßnahme in den Grundwasserstand eingegriffen wird, stellt dies ggf. nach §49 WHG eine Benutzung des Grundwassers dar, ist anzuzeigen und die Arbeiten einzustellen

Die Nutzung von Geothermie ist in den Bereichen der Altlasten nicht zulässig.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

4. Natur- und Artenschutz

Folgende Vorkehrungen werden getroffen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Diese sind bei der Vorhabendurchführung zu beachten:
- Baufeldfreimachung, Beseitigung von Vegetationsbeständen sowie Rodung von Gehölzbeständen in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel).
- Bautätigkeit und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit Fledermausnachweisen in der Zeit von Ende Oktober bis Mitte April (außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Fledermäusen). Es ist eine ökologische Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter durchzuführen.
  Sollte dies nicht möglich sein, ist die Habitateignung der Sommerquartiere (und potentiellen Winterquartiere von Kleinfledermäusen) durch geeignete Maßnahmen rechtzeitig zu minimieren. In Einzelfällen ist in Bezugnahme zum Gutachten Zinke eine Kontrolle hinsichtlich dort möglicherweise lebender Fledermäuse durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zur Bergung der Tiere einzuleiten.
- Die Gebäude mit Fledermausnachweisen sind nicht alle gleichzeitig zu sanieren, um genügend Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Tiere zu erhalten.
- Erhaltung wertgebender Altbäume im Bereich des Plangebietes (Pflanzbindungen)
- Baumneupflanzungen (Pflanzgebote)
- Aufwertung der Freiflächen durch Anlage artenreicher Grünflächen (Pflanzgebote)
- Teilweise Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebote)

5. Altlasten, Kampfmittel

Die gesamte Fläche ist im Altlastenkataster des Schwarzwald-Baar-Kreises unter den Bezeichnungen "Altstandort Lyautey Kaserne" und Industrie- und Gewerbestandort "Deutsche Thomson-Brand GmbH" erfasst.

Die Fläche der ehemaligen Lyautey-Kaserne ist als K-Fläche, mit dem Hinweis Überwachung notwendig - Gefahrenlage derzeit hinnehmbar, eingestuft. Hier liegen u.a. leichtflüchtige Schadstoffe (BTXE) vor. Des Weiteren liegen nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen und Auffüllungen (Schlackeablagerungen im westlichen Geländebereich) mit Entsorgungsrelevanz vor. Auf dem Altstandort der Lyautey-Kaserne wurde eine Grundwassersicherung durchgeführt.

Der Industrie- und Gewerbestandort "Deutsche Thomson-Brand GmbH" ist mit S — Sanierung notwendig, Sicherungsmaßnahme — erfasst. Es liegen Grundwasserschäden mit LHKW vor. Zudem sind schädliche Bodenverunreinigungen auf dem Gelände vorhanden.

Der Zustrom und die Wirkungsweise der Grundwassersicherung darf nicht beeinträchtigt werden. Die Einrichtungen der Grundwassersicherung und -überwachung sind in den Bauvorhaben zu berücksichtigen und müssen in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben. Sollte eine bautechnische Veränderung der Sicherungsanlage unumgänglich sein, ist diese Maßnahme zwingend mit dem LRA und dem Sanierungsverpflichteten abzustimmen und für entsprechenden Ersatz zu sorgen.

Bei allen Schritten der Bauplanung und Baudurchführung ist zwingend ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Bezüglich der Schadstoffausbreitung sind die Pfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch, im Hinblick auf die Nachnutzung, zu bewerten. Besondere Sorgfalt ist im Gebiet der Allgemeinen Wohnbebauung geboten.

Bodenaushub ist zu begutachten und wenn möglich, vor Ort wieder einzubauen (hier gilt VwV BW - Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial). Sollte eine Entsorgung erforderlich werden, ist der Boden gemäß PN98 zu klassieren und zu entsorgen.

Bei der Industrie- und Gewerbefläche "Deutsche Thomson-Brand GmbH" ist, aufgrund der leichtflüchtigen Schadstoffe, auch eine Kontamination der Bodenluft zu bedenken.

Für die gekennzeichneten, unmittelbar angrenzenden bzw. übergreifenden Flächen des ehemaligen SABA-Geländes besteht gem. Auskunft vom Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Kampfmittelverdacht. Für Erdbaumaßnahmen auf den gekennzeichneten Flächen, Auskunft des KMBD BW, ist ein Kampfmitteldienst hinzu zu ziehen.

6. Verkehrsanlagen

Der Anschluss des Wohnwegs an die Kirnacher Straße erfolgt nicht als Vollanschluss. Hier darf von der Kirnacher Straße nur nach rechts abgebogen werden und vom Wohnweg nur nach rechts in die Kirmnacher Straße eingebogen werden.

7. Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Abstrahlungen in den Himmel sind durch entsprechendes Ausrichten und Abschirmen der Leuchten oder andere geeignete Maßnahmen zu vermeiden, sodass nur die gewünschten Bereiche erhellt werden.

8. Pflanzlisten

Pflanzlisten als Empfehlung zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 - Großkronige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer 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

botanischer Name	deutscher Name
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

botanischer Name	deutscher Name
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) 6.1 Extensive Dachbegrünung

Art (botanischer Name)	Mischungsanteil in Gewichts-%	
	Regelwert	Spielraum
Agrostis capillaris	2,0	-
Anthoxanthum odoratum	5,0	2-8
Festuca trachyphylla oder Festuca ovina	20,0	15-25
Festuca rubra commutata	10,0	5-15
Festuca rubra trichophylla	10,0	5-15
Poa compressa	3,0	-
Poa pratensis	15,0	10-20
Achillea millefolium	1,5	-
Allium schoenoprasum	2,0	-
Anthemis tinctoria	3,0	-
Campanula rotundifolia	2,0	-
Dianthus carthusianorum	6,0	-
Dianthus deltoides	6,0	-
Hieracium pilosella	1,0	-
Leucanthemum vulgare	2,0	-
Ptrorhagia saxifraga	2,0	-
Prunella grandiflora	3,0	-
Prunella vulgaris	3,0	-
Thymus pulegioides	1,5	-
Thymus serpyllum	2,0	-

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

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:
- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

An Gebäudefassaden dürfen sie 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. Das geplante Gelände ist in seinem Niveau der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Auf den späteren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets zwischen den Planstraßen A und C gelten aufgrund des dortigen Geländeprofils diese Begrenzungen nicht. Vielmehr sind als Maßgabe für die Fläche zwischen den dortigen Baugrenzen und der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße auf allen Geländeabschnitten maximale Geländeneigungen im Verhältnis 1:5 zulässig. Das geplante Gelände ist in seinem Niveau auf diese Weise und mit dieser Maßgabe der Höhenlage der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5 i.V.m. §37 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Die ermittelte Zahl an erforderlichen Stellplätzen ist zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden. Ansonsten gelten die allgemeinen Stellplatzverpflichtungen des § 37 LBO.

Die bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen (entsprechend dieser Maßgabe) und sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen (entsprechend der Maßgabe des § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO) notwendigen Stellplätze sind (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5 LBO) zu einem Anteil von mindestens 50 % in Gemeinschaftsgaragen (z.B. Tiefgarage oder Garagengeschoss oder Parkdeck) bzw. auf Gemeinschaftsstellplätzen unterzubringen.

D. Anhang

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

Zentrenrelevante Sortimente
- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien *, Stoffe
- Haushaltswaren, Bestecke
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

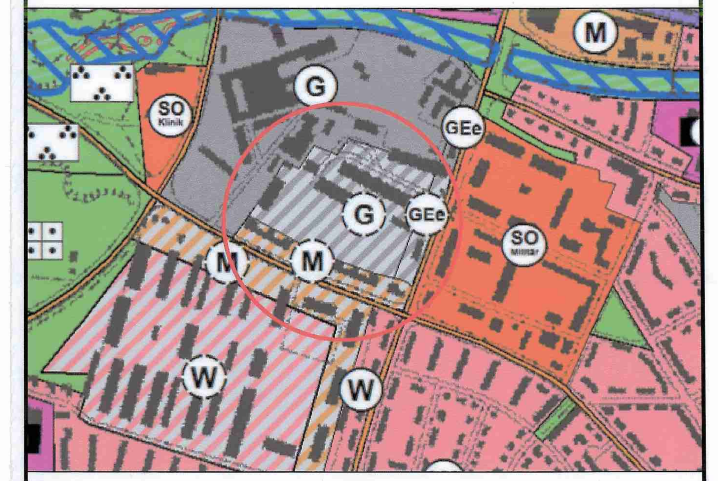
Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Arzneimittel
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Zooartikel, Tiernahrung und -zubehör

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gardinen und Zubehör
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, -sitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und –gefäße
- Rolläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel, lebende Tiere und Tiermöbel

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

Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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



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

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	**Aufstellung** Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	18.11.2009 / 09.04.2014 04.12.2009 / 20.09.2014
§ 3 Abs. 1 BauGB	**Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	20.09.2014 29.09.14 - 31.10.2014
§ 4 Abs. 1 BauGB	**Beteiligung der Behörden** Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom:	12.09.2014
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes** Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	28.07.2015 04.08.2015 12.08.2015 bis 23.09.2015 05.08.2015
§ 10 BauGB, §4 GemO	**Satzung** Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	25.07.2018 25.07.2018

Villingen-Schwenningen, 07.09.2018

gez. Detlev Bührer
Erster Bürgermeister

§ 10 BauGB, §4 GemO	**Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	18.09.2018 05.09.2018
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. 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 05.03.2010 (GBl.S.358) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016	
Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein Stand:	Mai 2017

gez. Götz
Stadtvermessungsdirektor

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

gez. Keune
Leitender Stadtbaudirektor

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

„Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände"

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 Satzungenüber örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, 07.09.2018

gez. Detlev Bührer,
Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

	Datum	Zeichen		Datum	Zeichen
gezeichnet :	22.01.2015	HH	geändert :	01.12.2015	HH
geändert :	18.03.2015	HH		11.10.2016	HH
	22.06.2015	HH		31.05.2017	HH
				06.12.2017	HH

Villingen-Schwenningen, 06.09.2018

Amtsleiter
gez. Keune
Leitender Stadtbaudirektor

Maßstab 1 : 1000 — Stat. Nr.: V E II 2 / 2018

V_E_II_2_2018_Rechtsplan.dwg — Blatt: b.: 891 mm, l.: 1505 mm