**Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bebauungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**
(§§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- (1,6) — Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
- 0,6 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse zwingend römische Ziffer in einem Kreis
- TH 13,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf erschließende Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH 16,5 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf erschließende Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Weg, Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche
- Spielplatz

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

- Anpflanzen: Bäume z.B. Pflanzgebot 1

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TG — Tiefgarage
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )
- Fläche zur Sozialen Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB )
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen/Maßnahmen, zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB IV — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
  LPB IV 66 bis 70 db(A)
  LPB V 71 bis 75 db(A)

### II. Nachrichtliche Übernahmen

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

Füllschema der Nutzungsschablonen

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| GRZ Grundflächenzahl | Bauweise |
| Vollgeschosse | GFZ Geschossflächenzahl |
| Höhe bauliche Anlage | |

---

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände" festgesetzt durch Satzung vom 25.07.2018 (rechtsverbindlich seit 18.09.2018 durch öffentliche Bekanntmachung) wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch zeichnerische und textliche Festsetzungen ersetzt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet regelt sich die Zulässigkeit grundsätzlich nach § 4 BauNVO. Davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen.

Einschränkung Allgemeine Wohngebiete:
(§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie das Wohnen nicht stören nur ausnahmsweise zulässig.
- Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

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

Auf der gekennzeichneten Fläche sind nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) BW gefördert werden können zulässig.

Im Erdgeschoss sind mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage
(§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone.
Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Attika, Ziegel o.ä.) und der Höhenlage der erschließenden Straße gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand. Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Mischgebiet MI 2 bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone.
Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Attika, Ziegel o.ä.) und der Höhenlage der erschließenden Straße.
Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und der Höhenlage der Straße; jeweils gemessen in der Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand. Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.
Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe maßgeblich.
Bei Pultdächern ist die Gebäudehöhe für den höheren Dachteil und die Traufhöhe für den niedrigeren Dachteil maßgeblich.

2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Vollgeschosse werden in den jeweiligen Nutzungsschablonen als maximal zulässige Anzahl oder als zwingende Anzahl festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
(§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze 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.

Die Obergrenzen für GRZ und GFZ für Allgemeine Wohn- und Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Werte überschritten werden.

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 und Baulinien definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Balkone, Terrassen sowie Türüberdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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 innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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. Sammelanlagen (Müllcontainer) sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Technisch notwendige Nebenanlagen für die Tiefgarage (Entlüftung, Zugänge) sind auf der privaten Grünfläche und dem Spielplatz zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen südlich der Gebäude nicht zulässig.

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

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- entsprechend Planeinschrieb -

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- entsprechend Planeinschrieb -

5 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 2 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Schalltechnischen Untersuchunge der Brenner Ingenieurgesellschaft, 2019, erforderlich.

Daher werden folgende Maßnahmen bestimmt:

Passive Maßnahmen:

1. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile geplanter Gebäude R´w,ges ist entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 vorzunehmen, hierzu sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche maßgebend. Der Nachweis der Eignung der Außenbauteile erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
2. Bei zur Kirnacher Straße und zur Richthofenstraße orientierten schutzbedürftigen Räumen ist die Notwendigkeit einer schallgedämmten Lüftungsvorrichtung zu prüfen.

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. Für die Teilflächen mit dem Lärmpegelbereich IV gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB, für Lärmpegelbereich IV ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 75 dB.

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 Schallschutzmaßnahme für die gekennzeichneten Bereiche folgende Regelungen zur Errichtung getroffen:

- Es ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,50 m an der Richthofenstraße (Westseite) zu errichten.
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist diese Lärmschutzwand nur insofern zu errichten, als dort kein Gebäude die Lärmschutzfunktion für die rückwärtigen Bereiche übernimmt.

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

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht gemäß DIN 18916 und DIN 18917 auszuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit geeignetem Substrat gemäß FLL - Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m³.

Für die Baumpflanzungen im Bereich der Tiefgarage muss die Schichtdicke des durchwurzelbaren Raumes gemäß der artbedingten Wurzelausbildung mindestens 1,20 m betragen und das unterirdische Baumquartier ist entsprechend der Größe der Baumkrone (s. voriger Abschnitt) anzulegen.

Im Bereich von Leitungstrassen und Bauwerken ist ein entsprechender Wurzelschutz vorzusehen.

Die Pflanzungen sind gemäß im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgeboten (Pfg) durchzuführen, in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen.

6.1 Straßenbäume

Gemäß Planeintrag sind Bäume in Reihe zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein und -ausfahrten um bis zu 3,00 m verschoben werden.

Pflanzgebot 1 (Pfg1) -- Entlang „Kirnacher Straße":

- Art: Tilia cordata ‚Greenspire' - Winterlinde
  - gemäß Planeinschrieb -
- Qualität: Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz mind. 2,20 m

Pflanzgebot 2 (Pfg2) - Entlang der sonstigen Erschließungsstraßen:

- Art: Pfg 2a Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn
  Pfg 2b Acer platanoides 'Olmsted' - Spitzahorn
  Pfg 2c Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche
  - gemäß Planeinschrieb -
- Qualität: Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz mind. 2,20 m

6.2 Platzflächen

Gemäß Planeintrag sind im Bereich der Platzflächen großkronige Bäume zu pflanzen.

Pflanzgebot 3 (Pfg3) - Planstraße D, private Grünfläche

- Art: Aesculus carnea ‚Briottii' - Rotblühende Rosskastanie
  - gemäß Planeinschrieb -
- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm

6.3 Bäume zur Begrünung von Parkplatzflächen

Im Bereich der sonstigen Parkplatzflächen sind mittelkronige bzw. kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Pflanzgebot 4a (Pfg4a) - Planstraße A und Richthofenstraße

- Art: Acer campestre ‚Elsirk' - Feldahorn
  - gemäß Planeinschrieb -
- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzgebot 4b (Pfg4b) - Richthofenstraße, rückwärtiger Bereich

- Art: Malus-Hybride ‚Evereste' - Zierapfel
  - gemäß Planeinschrieb -
- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

6.4 Private Grünfläche - Exerzierplatz, Spielplatz

Die private Grünfläche (Exerzierplatz) ist auf einem flachgründigen, mager zu erstellendem Untergrund (kein Oberboden) als kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 70 %) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden.

Pflege: Die Flächen sind generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Die extensive Pflege hat mit einer 1 - 2-schürigen Mahd pro Jahr nach der Kräuterblüte zu erfolgen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Die private Grünfläche kann durch Wege mit einer max. Breite von 2,00 m durchzogen werden. Der Verlauf der Wege ist im Bauantrag darzustellen. Entlang der befestigten Fußwege ist die Aufstellung von Sitzgelegenheiten zulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ebenfalls Stellplätze zulässig.

Strukturelle Bepflanzungen wie beispielsweise Hecken, in die Grünflächen eingreifende Gärten oder Terrassen sind unzulässig.

Spielplatz

In der privaten Grünfläche ist gemäß Planeintrag ein Spielplatz für Kinder mit entsprechenden Spielgeräten anzulegen. Es sind Bäume gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Pflanzgebot 5 (Pfg5) - Spielplatz

- Art: Acer campestre - Feldahorn
  - gemäß Planeinschrieb -
- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

6.5 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. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

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 sind bei der Planung und Umsetzung zu beachten. Maßnahmen hierzu sind:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- 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. Es ist zu beachten, dass die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbeläge auf Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
- 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.
- 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.
- 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-Bauschutt), 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, Wasser- 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.

2 Niederschlagswasser

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).

Auf Altlastverdachtsflächen 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, sofern hierfür keine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wurde, 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 10,00 m sind dem Landratsamt spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

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

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

4 Artenschutz

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt.

Beschränkung von Fällzeiten

Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG, dürfen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Beschränkung von Sanierungs- und Abrisszeiten

Der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden darf nur außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätsperiode der Tiere erfolgen. Für Brutvögel ist dies der Zeitraum von September bis Februar, für Fledermäuse der Zeitraum von November bis Anfang März. Sollte dies nicht möglich sein, muss die Eignung der Quartiere durch ein Verschließen minimiert werden, ggf. sind kurzfristig vor Beginn der Arbeiten an den Dachstühlen und im Bereich der Fassaden, mögliche Quartiere und Brutplätze auf Fledermäuse sowie Vogelbruten nochmals durch einen Fachgutachter zu überprüfen. Die betroffenen Bestandsgebäude (Fledermausnachweise) dürfen nicht alle gleichzeitig saniert werden.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Für den bestandsgefährdeten Haussperling sind 2 künstliche Sperlingskolonie-Nisthilfen (für je 3 Brutpaare) an Gebäuden aufzuhängen. Für die ungefährdeten Höhlen Nischenbrüter Blaumeise, Gartenbaumläufer, Kleiber und Kohlmeise sind insgesamt zwölf künstliche Nisthilfen an Bäumen anzubringen. Für die Nischenbrüter Bachstelze und Hausrotschwanz sind sechs Halbhöhlen-Nisthilfen an Gebäuden anzubringen. Die Aufhängung muss vor der auf die Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten folgenden Aktivitätsphase erfolgen.

Die Anbringung hat in einem Radius von möglichst < 500 m, maximal 1 km um das Plangebiet zu erfolgen. Weitere Angaben zur Anbringung sind der Begründung und dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

Ausbringen von Fledermausbrettern oder vergleichbaren Spaltenquartieren

Es sind zehn Fledermaus-Flachkästen an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich anzubringen. Im Zuge der Sanierungsarbeiten ist auch eine Anbringung bzw. Integration in die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich möglich.

Die Ausbringung der Fledermausquartiere erfolgt vor der auf die Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten folgenden Aktivitätsphase. Weitere Angaben zur Anbringung sind der Begründung und dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

Empfehlung zum Ausbringen von Nisthilfen für Mauersegler:

Die Anbringung von zwei größere Nisthilfen für Mauersegler an geeigneten Standorten mit freiem Anflug an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäuden wird empfohlen.

Hinweis zu vogelfreundlichem Bauen:

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als PDF-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

5 Altlasten, Grundwasser, Kampfmittel

Die gesamte Fläche ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreises (LRA SBK) unter den Bezeichnungen "Altstandort Lyautey Kaserne" erfasst.

Die Fläche der ehemaligen Lyautey-Kaserne ist als B-nach Kontrolle-Fläche, mit dem Kriterium - Gefahrenlage hinnehmbar, eingestuft. Hier liegen u.a. leichtflüchtige Schadstoffe (BTXE) vor. Auf dem Altstandort der Lyautey-Kaserne wurde der Zustand des Grundwassers kontrolliert.

Der Zustrom und die Wirkungsweise der Grundwassersicherung dürfen 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 SBK 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.

6 Untergrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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.

7 Verkehrsanlagen

Der Anschluss der Verkehrsfläche an die Kirnacher Straße erfolgt nicht als Vollanschluss. Hier darf von der Kirnacher Straße nur nach rechts abgebogen werden und von der Verkehrsfläche nur nach rechts in die Kirnacher Straße eingebogen werden.

8 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.

9 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung und Sicherung weiterer städtebaulicher Ziele zu schließen.

D SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr.16, S.313).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057).

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.

Werbeanlagen an denkmalgeschützen Gebäuden und innerhalb der Sachgesamtheit sind mit der Denkmalpflege abzustimmen. Selbstleuchtende Werbeanlagen an denkmalgeschützen Gebäuden 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. 1,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände. Das geplante Gelände ist in seinem Niveau der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

3 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5 sowie § 74 Abs. 6 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 bzw. 1 Stellplatz im gebundenen Wohnungsbau herzustellen. Je Wohneinheit sind zudem 2 Fahrradabstellplätze zu errichten (gemäß § 74 Abs. 6 LBO). 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.

4 Tiefgarage (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Tiefgaragen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für Baumpflanzungen gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Punkt 6 ist die Überdeckung entsprechend größer auszuführen.

Technisch notwendige Nebenanlagen für die Tiefgarage (Entlüftung, Zugänge) sind in Abstimmung mit dem Denkmalamt zu gestalten.

5 Gestaltung der bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksfläche
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gestaltung von Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten

Stellplätze, Zugänge und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Dränfugenpflaster, Rasenfugensteine).

Die Senkrechtparker in der Planstraße D zur Seite des Exerzierplatzes sind als begrünte Fläche auszubilden (z.B. Rasenwaben, Rasenfugensteine), Fahrspuren aus Betonpflastersteinen sind zulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

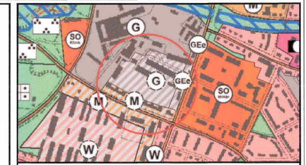
Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen unzulässig.

6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

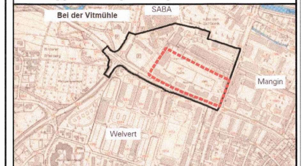
Im Bereich des Exerzierplatzes sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig. An den angrenzenden Grundstücksgrenzen sind lediglich Stauden und Gräser mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig die in unregelmäßigen Abständen und nicht linear verlaufen.

Entlang der Kirnacher Straße und Richthofenstraße sind lineare Abgrenzungen zum Straßenraum vorzusehen. Die Art der Abgrenzungen sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.

---




Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.




Geltungsbereiche Bebauungsplan Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände und 1. Änderung

## Aufstellungsverfahren

| | | |
|---|---|---|
| § 13a BauGB | **Aufstellung** | |
| | Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: | 11.02.2020 |
| | Ortsüblich bekannt gemacht am: | 26.02.2020 |
| § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB | **Öffentliche Auslegung des Entwurfs** | |
| | Dem Bebauungsplanentwurf wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: | 11.02.2020 |
| | Ortsüblich bekannt gemacht am: | 26.02.2020 |
| | Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: | 23.03.2020 bis 27.04.2020 |
| | Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: | 20.03.2020 |
| § 10 BauGB, § 4 GemO | **Satzung** | |
| | Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: | 24.06.2020 |
| | Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am: | 24.06.2020 |
| | Villingen-Schwenningen, 26.06.2020 [Unterschrift] Erster Bürgermeister, Detlev Bührer | |
| § 10 BauGB, § 4 GemO | **Inkrafttreten** | |
| | Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: | 03.07.2020 |
| | Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: | 25.06.2020 |

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr.16, S.313)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO-BW**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161,186)

Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV — Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein — Stand: Mai 2020

gez. Ulrich Gölz
Stadtvermessungsdirektor

Planbearbeitung — Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen — SB: Angelique Ahn

gez. Angelique Ahn
Amtsleiterin

Villingen-Schwenningen

# Bebauungsplan "Kasernenareal Lyautey und ehemaliges SABA-Gelände, 1.Änderung"

Im Stadtbezirk Villingen

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch (BauGB) 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.

| | |
|---|---|
| Datum / Zeichen — gezeichnet. 25.05.2020 | Villingen-Schwenningen, 26.06.2020 — Detlev Bührer, Erster Bürgermeister |
| Maßstab 1:500 | Stat. Nr. V - E II 2 - 2020 |

Verfasser Bebauungsplan: Re2area GmbH, Ruiter Straße 1, 73734 Esslingen