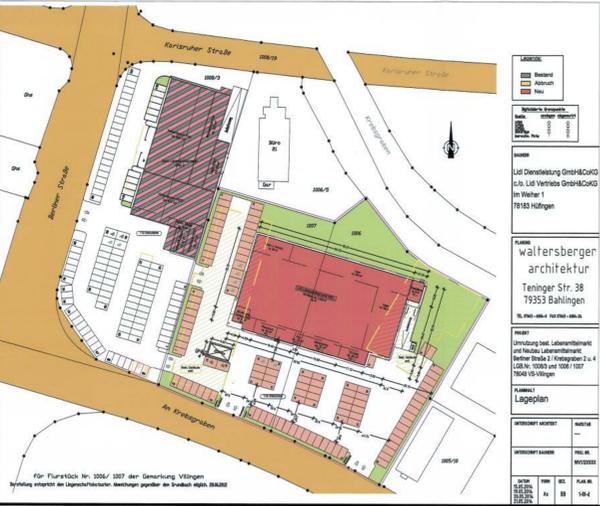
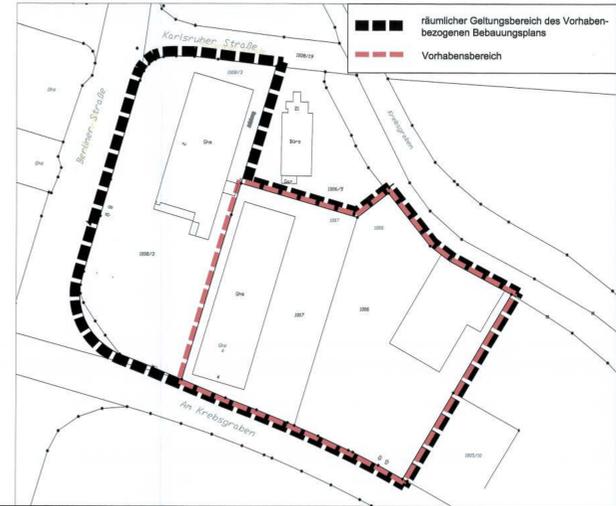




**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
M 1/1000



**Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Plans / Vorhabensbereich**  
M 1/1000



**Außerkräften bisheriger Rechtsvorschriften**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauverordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung gemäß Planschrieb.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
  - EFH Höhenlage baulicher Anlagen (EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe)
  - GH maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - a abweichende Bauweise - Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig
  - Baugrenzen
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
  - Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Beschränkung der Ein- und Ausfahrtbereiche
- Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von Bäumen
- Nechrichtliche Darstellung**
  - Gefahrverdächtige Flächen und Alllasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Nutzungsschablone:**

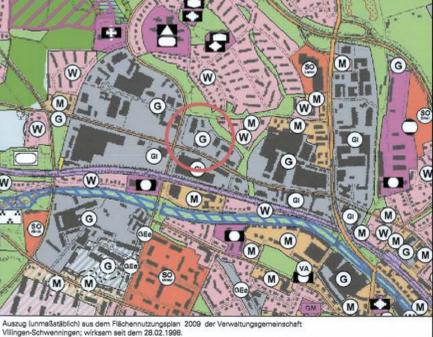
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
Bauweise
EFH (Höhenlage baulicher Anlagen)
GH (max. Höhe baulicher Anlagen)

**TEXTEIL - Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB, LV Nr. 9 Abs. 2 BauGB)**  
Im Bereich des vorgesehenen Bebauungsgebietes "Berliner Straße - Am Krebsgraben Nord-Ost" existieren Flächen, die im Alllastenkataster erfasst sind (Allstandort EV-Tankanlage bei Brauerei, AS Tankstelle Treibstoffe und Allstandort Lastwagenreparaturwerkstatt MAN; s.u. Auszug aus dem Alllastenkataster). Nach Fachgutachten sind auf dem Planungsbereich Schadstoffbelastungen im Boden vorhanden. Im Bereich der Flurstücksummer 1007 empfiehlt es sich weitere Untersuchungen zur Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**  
**2.1 Sondergebiet (SO) "Grassflächiger Lebensmittelmarkt" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**  
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm. Zentrenrelevante Randorientierte, die einer Ausweisung auf Grundwasser überprüfbar sind. Schadstoffbelastete Bausubstanz anfallt und des Weiteren eine (vorübergehende) Entlastung eintritt.  
**2.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**  
Zulässig sind als Einzelneinrichtungen nur nicht zentrenrelevante Hauptorientierte (entsprechend der Sortimentliste der Stadt Villingen-Schwenningen) zentrenrelevante Randorientierte sind nur im Zusammenhang mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptorientiert und bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Unzulässig sind Tankstellen. Ausnahmeweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. (Sortimentlisten siehe Anhang)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**  
**3.1 Grundflächenzahl**  
Für das Sonder- und das Gewerbegebiet wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist möglich - durch die Grundflächen von Stellplätzen, die wasserurhässig angelegt sind, - durch Grundflächen, deren Überdeckung dauerhaft begründet ist. Diese werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.  
**3.2 Zahl der Vollgeschosse**  
maßgebend sind die Festlegungen bzw. Plandarstellungen des Vorhabenplans.  
**3.3 Maximal zulässige Gebäudehöhen**  
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind entsprechend Planschrieb als Höchstwert über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante bzw. der höchste Punkt des Daches. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberläufe, Treppenhäuserüberläufe für Dachauslässe, Lüftungsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen u.ä.
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**  
**4.1 Baugrenzen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.  
**4.2 Bauweise**  
entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen gilt im gesamten Bebauungsplangebiet die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.  
**5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.  
**5.1 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Ein- und Ausfahrten der Grundstücke vorzugsweise an öffentlichen Verkehrsflächen sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche beschränkt.  
**6 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**  
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
**7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
Die Flächen sind als sind als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.  
**7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.  
**7.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Auf den Baugrundstücken sind an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten standortrechte, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von Hof- und Parkanlagen sind standortgerechte Hochstammbläue (wie z.B. Berg- oder Spitzahorn) zu verwenden. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.  
**8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist eine Befestigung von PKW-Stellplätzen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wasserlich mindermäße Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Stellplätze unzulässig.  
**8.2 Gehstrozungen (Artenschutz)**  
Gehstrozungen sind grundsätzlich außerhalb der Bruttbreite (31,10 - 28,02) durchzuführen.  
**9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
- B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**  
Werbeanlagen sind an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut zulässig. Weitergehende Regelungen werden für den Vorhabenbereich im Rahmen des Durchführungsvertrages und nach Vorgabe der städtischen Werbeanlagenbehörde getroffen.
  - Hof- und Stellplatzflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Fugenpflaster o.ä.) herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange aufgrund der Flächennutzung nicht entgegen stehen.
  - Abfallbehälter / Sammelbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuzäunen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.
- C HINWEISE**
- Bodendenkmalschutz**  
Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das RR RF, Ref. 25 - Denkmalfolge / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0781/208-3070, Fax: 0781/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Biostücke, Werkzeugen, alle Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
  - Schutz des Grundwassers**  
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten. Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder oränaß eingeleitet werden. Dün- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
  - Bodenschutz**  
Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbarer und kulturfähiger Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:  
Auf die Minimierung der Bodenverdichtung ist zu achten (fischschwanzende Planeneinführung z.B. mehrgeschossige Bauweise, mögliche kurze Gangverläufe, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländegepasste Bauweise).  
Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlagen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verengungsarme Arbeiten) ist zu achten.  
Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschichten, sachgerecht zwischenzulagen und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vermischung zu schützen. Bei längerer Lagerungsdauer über 6 Monate ist dieses geeignet zu begrünen. Es darf nicht befahren werden. Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die stivvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.  
Wind für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der bauverordnungsrechtlichen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VvV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.  
Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.  
Schädliche Bodenveränderungen und Bodenunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Baubau) sind abzuwehren.

**4 Alllasten / Boden- und Grundwasserschutz**

- Hinweise Stadtbaumeister VS (FB Wasser und Boden):**  
Im Bereich des vorgesehenen Bebauungsgebietes "Berliner Straße - Am Krebsgraben Nord-Ost" existieren Flächen, die im Alllastenkataster erfasst sind (Allstandort EV-Tankanlage bei Brauerei, AS Tankstelle Treibstoffe und Allstandort Lastwagenreparaturwerkstatt MAN; s.u. Auszug aus dem Alllastenkataster). Nach Fachgutachten sind auf dem Planungsbereich Schadstoffbelastungen im Boden vorhanden. Im Bereich der Flurstücksummer 1007 empfiehlt es sich weitere Untersuchungen zur Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- Durch die Nähe zur Briggasse stellen quartäre Sedimente an (Kiese, Sande, mehrere Meter mächtig) und es ist mit Grundwasser in geringer Tiefe zu rechnen. Für die geplante Maßnahme ist kein UG vorgesehen. Vor Erteilung der Fläche muss, aufgrund des Alllastenortes, Lastwagenreparaturwerkstatt MAN, die Ausweisung auf Grundwasser überprüft werden. Das ehemalige Werkstattgebäude der Lastwagenreparatur MAN soll abgerissen werden, wodurch evtl. schadstoffbelastete Bausubstanz anfallt und des Weiteren eine (vorübergehende) Entlastung eintritt.  
Hinweis: Im Stadtgebiet Villingen-Schwenningen treten geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte auf (besonders Arsen, Zink).
- Auszug aus dem Alllastenkataster:**
- 
- (Die grün und gelb gekennzeichneten Flächen sind im Alllastenkataster erfasst.)  
Nr. AS 1 AS EV-Tankanlage bei Brauerei B VIII, Berliner Str. 4  
2 AS Tankstelle Treibstoffe B VIII, Berliner Str. 2  
3 AS Lastwagenreparaturwerkstatt MAN A VII, Am Krebsgraben 4
- Für die Genehmigung von Bauvorhaben besteht die folgende Auflagen:  
1. Es ist ein Fachgutachter Alllasten in die Bauplanungen und in die Baumaßnahmen einzubringen. Es sind die folgenden Fachplanungen zu erbringen:  
1.1. Auswertungen des Rückbau-Bausubstanz auf das Grundwasser mit entsprechendem Wasserrechtantrag mit dem Mindestumfang:  
1.1.1. Einfluss auf Grundwasser während und nach Bebauung  
1.1.2. Ableitung Regen- / Brauch- / Grundwasser während und nach Baumaßnahmen 1.1.3. Ggf. Grundwasserabsenkung - Behandlung während der Bauzeit  
1.2. Fachplanung Alllasten / Umgang mit dem Bodenaustritt,  
1.2.1. ein Konzept (textlich und zeichnerisch) des Umgangs mit Bodenunreinigungen, welches beinhaltet: Maßnahmenempfehlungen für die Umbau- / Aushubarbeiten, Vorhalten von Lagerflächen für separates Bodenmaterial, Umgang mit verbleibenden Restbelastungen  
1.2.2. den Umgang mit evtl. belastetem Grundwasser,  
1.2.3. ein Arbeits- und Gesundheitsschutzplan nach BGR 128  
1.3. Fachplanung Gebäudeschleuse  
1.3.1. ein Konzept (textlich und zeichnerisch) des Umgangs mit Gebäudeschadstoffen basierend auf Voruntersuchung / Reprobung / Analyse der Baubestandteile; Maßnahmenempfehlungen für die Aushubarbeiten, Vorhalten von Lagerflächen für separates Materialien, Entsorgungskonzept + Arbeits- und Gesundheitsschutzplan; Umgang mit verbleibenden Restbelastungen
- 5 Empfehlung Dachbegrenzung**  
Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen wir, flache und leicht geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen (Möglichkeit des Substrats 10 cm).
- 6 Sichtfelder**  
Im Bereich der Grundstücksaußenseiten sind die erforderlichen Sichtverhältnisse durch die Freihaltung von Sichtfeldern entsprechend der einschlägigen Richtlinien (z.B. RAST 06) zu gewährleisten.
- D Anhang: Sortimentliste**
- | Zentrale Sortimente                     | Nichtzentrale Sortimente                       |
|---|--|
| - Babyausstattung                       | - Bad-, Sanitärerzeugnisse und -zubehör        |
| - Back- und Gebäckartikel               | - Baumaterialien, Baufolien                    |
| - Bekleidung aller Art                  | - Beleuchtungsgeräte, Lampen                   |
| - Bekleidungsartikel                    | - Beschläge, Eisenwaren                        |
| - Bücher                                | - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten               |
| - Computer, Kommunikationstechnik       | - Boots, Bootzubehör                           |
| - Elektrozubehöre                       | - Büromaschinen (ohne Computer)                |
| - Gartengeräte                          | - Campingartikel                               |
| - Foto, Video                           | - motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör |
| - Glas, Porzellan, Keramik              | - Fahrräder und Zubehör                        |
| - Heide-, Heimtextilien * Stoffe        | - Fern-, Leuchte                               |
| - Heizkessel, Heizkörper                | - Fliesen                                      |
| - Hochdruckreiniger, Bestecke           | - Gartengeräte, -geräte                        |
| - Kleider, Kleiderbretter               | - Gartenscheren, -mäher                        |
| - Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen       | - Gläser, Gläser                               |
| - Kuferräder, Handarbeiten, Woll        | - Gießmaschinen (ohne Computer)                |
| - Leder- und Lederwaren                 | - Hand-, Kleider                               |
| - Musikinstrumente                      | - Holz   |
| - Musikinstrumente                      | - Isolationsmaterial                           |
| - Optik und Audio                       | - Kinderswagen, -stühle                        |
| - Spielwaren                            | - Kleider, Kleider (mit Einlegesohlen)         |
| - Schuhe und Zubehör                    | - Möbel (inkl. Büromöbel)                      |
| - Spielzeug                             | - Pflanzen und -gefäße                         |
| - Sportartikel einschl. Sportgeräte     | - Räder und Motorräder                         |
| - Toiletten                             | - Werkzeuge                                    |
| - Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren | - Zoartikel, lebende Tiere und Tierbedarf      |
| - Unterhaltungselektronik und Zubehör   |  |
| - Wäffen, Jagdbedarf                    |  |
- Naturverträgliche Sortimente:**  
- Anzeigenschilder  
- Bürostühle  
- Drogenwaren  
- Kosmetik und Parfümerieartikel  
- Nähzeuge und Gewandstoffe  
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf  
- Radfahrzeuge  
- Zeltlager, Zeltdosen  
- Zoartikel, Tierhaltung und -zubehör
- Materialien in Verbindung mit Betten in einem Möbelsatz sind als Möbel einzuzählen, während sie in einem reinen Möbelsatz als Bettwaren anzuzählen sind.



Rechtsgrundlagen	Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. II, 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.2014 (BGBl. II, 1748)	Datum	Zielen
§ 13a BauGB	Aufstellung	10.12.2014	
§ 4 Abs. 2 u. § 4 Abs. 3 BauGB	Örtlich bekannt gemacht am:	10.02.2015	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Öffentliche Auslegung des Entwurfs	10.12.2014	
	Der Bebauungsplanentwurf wurde genehmigt und seine Offizialität bescheinigt am:	10.02.2015	
	Die Offizialität erfolgte in der Zeit von:	18.02.2015 - 20.03.2015	
	Die Behörden wurden über die Offizialität informiert mit Schreiben vom:	18.02.2015	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Satzung	28.07.2015	
	Die Satzung vorgeschrieben Anträge und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgelehnt am:	28.07.2015	
	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am:	28.07.2015	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Villigen-Schwenningen, 21. Sep. 2015		
	Ertrag Bürgermeister, Böhler		
	Inkrafttreten	22.09.2015	
	Das Inkrafttreten wurde örtlich bekannt gemacht am:	22.09.2015	
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Parteien und Behörden, die Anregungen vorgeschrieben haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	30.10.2015	



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Berliner Straße - Am Krebsgraben Nord - Ost"**  
Im Stadtbezirk Villingen

Datum	Zielen	Villingen-Schwenningen, 21. Sep. 2015
gezeichnet:	19.09.2015	
Maßstab	1 : 500	
Stat. Nr.	V - G IV 1 / 2015	

Vorhabenträger: **Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG**  
co. **Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**  
Im Wehler 1, 78183 Hüfingen  
Tel. 0774-65659-0  
www.lidl.de

Versaffer: **kommunal PLAN**  
78532 Tübingen Fuchsweg 3  
Tel. 07141-77000  
e-mail: info@kommunalplan.de