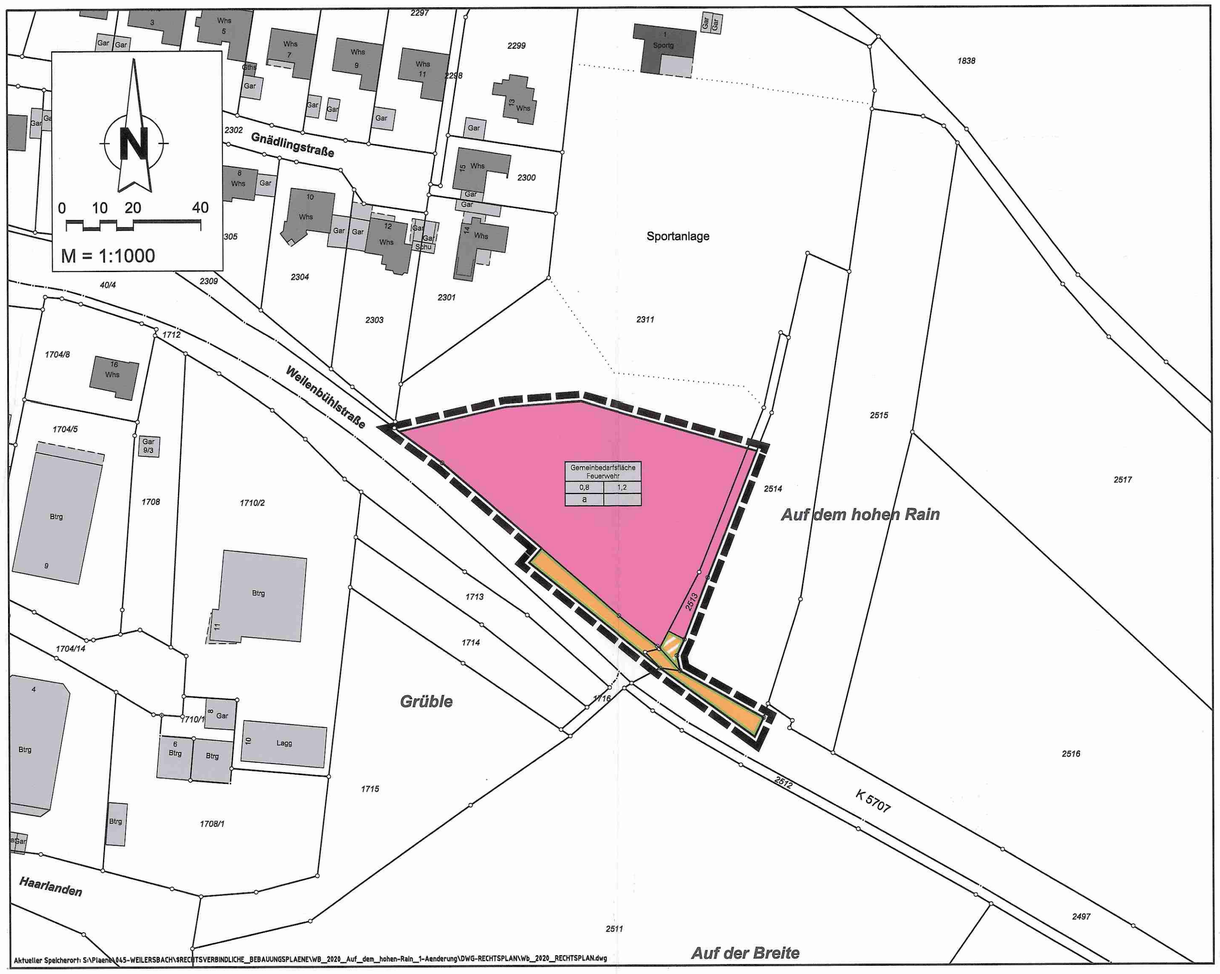

Legende

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

I. Festsetzungen

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

a — abweichende Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5)

Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Anliegerweg

Sonstige Planzeichen

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

II. Darstellung ohne Normcharakter

Gemeinbedarf	
GRZ	GFZ
a	

Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
abweichende Bauweise	

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	**Aufstellung** Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	17.07.2018
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	07.08.2018
§ 3 Abs. 1 BauGB	**Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit** Ortsüblich bekannt gemacht am:	07.08.2018
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	15.08.2018 bis 17.08.2018
§ 4 Abs. 1 BauGB	**Beteiligung der Behörden** Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom:	14.08.2018
§ 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:	07.05.2019
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	25.06.2019
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	03.07.2019 bis 05.08.2019
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	28.06.2019
§ 10 BauGB, u. §4 GemO	**Satzung** Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am:	16.10.2019
	Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	16.10.2019

Villingen-Schwenningen, 15.11.2019

gez. Detlev Bührer
Erster Bürgermeister

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

§ 10 BauGB, §4 GemO	**Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	28. Juli 2020
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	17.10.2019
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).	
	Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)	
	Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl., S. 582, ber. S. 698), 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: Oktober 2019

gez. Steffen Wahrel
stellvertretender Amtsleiter

STADTVERMESSUNGSAMT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Planbearbeitung	Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen	SB: Frau Erden

gez. Armin Schott
stellvertretender Amtsleiter

STADTPLANUNGSAMT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,8 festgesetzt.

1.2. Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl wird auf max. 1,2 festgesetzt.

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

2.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

3.1. PFG 1: Dachbegrünung

Dachflächen der Hauptanlagen sind auf mindestens 70 % extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

3.2. PFG 2: Begrünung der Flächen für Stellplätze

Pro angefangene 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum, StU 18-20 cm, zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum zu Verfügung zu stellen. Die wasser- und luftdurchlässige Fläche pro Baumquartier muss mindestens 6 m² betragen. Die Bäume können auch außerhalb der Stellplatzflächen, an jeder anderen geeigneten Stelle des Baugrundstückes, gepflanzt werden.

3.3. PFG 3: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

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

4.1. Gestaltung der Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,8 herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag, Ökopflaster).

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- PFG 1: Dachbegrünung
- PFG 2: Begrünung der Flächen für Stellplätze
- PFG 3: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

5.2. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen 1: Buntbrache in VS-Weilersbach auf einer Fläche von 0,18 ha (FlSt. 1838, Ökokonto-Maßnahme Nr. 0025, Gewann Schlegelberg)

Maßnahme 2: Blühstreifen in VS-Obereschach auf einer Fläche von 0,14 ha (FlSt. 665, 666, 670, Ökokonto-Maßnahme Nr. 0044, Gewann Neuhauser Straße)

Maßnahme 3: Wiederherstellungspflege des Teichbiotops "Weiherle" in VS-Obereschach (0,5 ha, FlSt. 627, Ökokonto-Maßnahme Nr. 0041, Gewann Altweg)

5.3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

Durch die Erschließung entsteht einen Eingriff in das bestehende Straßenbegleitgrün. Die Ökokonto-Maßnahme Nr. 0041, Gewann Altweg (3,7 WP) wird dem Eingriff durch die Erschließung zugeordnet.

5.4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

Die Ökokonto-Maßnahmen Nr. 0025, Gewann Schlegelberg (3,1 WP) und Nr. 0044 (4,3 WP), Gewann Neuhauser Straße, werden den Eingriffen auf den Baugrundstücken zugeordnet.

B. HINWEISE

1. Artenschutz

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Die Brutzeit geht vom 01. März bis zum 30. September. Abweichungen der vorgenannten Zeiträume für Gehölzrodung und Baufeldräumung sind bezogen auf die Witterungsverhältnisse in Villingen-Schwenningen und den Vogelschutz mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar abzustimmen.

2. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation. 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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Geogene Bodenbelastungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk". Hier ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden" aufgezeigt und erläutert.

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Auf dem hohen Rain, 1. Änderung"

im Stbz. Weilersbach

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, 15.11.2019

gez. Detlev Bührer,
Erster Bürgermeister

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Stadtplanungsamt

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet : 22.06.2018	HH	geändert :	
geändert : 09.04.2019	VJ		
geändert :		geprüft :	

Villingen-Schwenningen,

stellvertretender Amtsleiter
gez. Armin Schott

Maßstab 1 : 1000	**Stat. Nr. Wb / 2020**
Datei: Wb_2020_RECHTSPLAN.dwg	Blattgröße: 594 mm x 767 mm