LEGENDE

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- GI — Industriegebiet
- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 0,8 — Grundflächenzahl
- GH max. — Höhe der baulichen Anlage

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

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Landw. Weg, Fuß- und Radweg
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- Standort Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- RRB — Öffentliche Grünfläche Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

- Landwirtschaftliche Fläche

Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (PFG 1 gem. textl. Festsetzungen)
- PFG — Pflanzgebote (PFG 2 - PFG 5, PFG 10)

Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

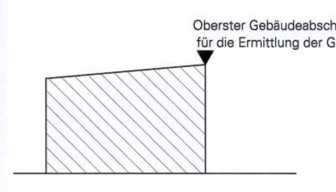
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- L — Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LPB — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmimmission) (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) mit Darstellung von Lärmpegelbereichen (LPB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung	
GRZ Grundflächenzahl	Bauweise
Höhe der baulichen Anlage	
Dachform / Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

5 m — Bemaßung



Oberster Gebäudeabschluss als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe

III. Nachrichtliche Darstellung der Planexternen Ausgleichsmaßnahmen

- Umgrenzung Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- A1 - Anlage von Feldlerchenfenstern
- A2 - Anlage von Blüh- oder Ackerrandstreifen
- A3 / A8 - Extensivierung von Ackerflächen, Oberbodenauftrag
- A4 - Pflege von Feldgehölzen
- A5 - Anlage einer Feldhecke
- A6 - Extensivierung von Intensivgrünland

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. § 8 und 9 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

1.1.1 Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
- Kfz-Handel. Der Verkauf von Kfz-Zubehör ist nur als Randsortiment auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm) in Verbindung mit Kfz-Handel zulässig.
- Laden und Verkaufsstelle für den Verkauf von eigenproduzierten Waren in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm).

1.1.2 Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Tankstellen.

1.1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
- Diskotheken, Tanzlokale.

1.2. Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

1.2.1 Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe.

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
- Kfz-Handel. Der Verkauf von Kfz-Zubehör ist nur als Randsortiment auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm) in Verbindung mit Kfz-Handel zulässig.
- Laden und Verkaufsstelle für den Verkauf von eigenproduzierten Waren in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm).

1.2.2 Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Tankstellen.

1.2.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) – wird in den Baugebieten auf max. 20 m 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.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie Garagen und Carports unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

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

4.1. Zu- und Abfahrten

Pro Grundstück ist die Summe der Zu- und Abfahrt auf eine Breite von 10 m beschränkt.

Ausnahmsweise kann diese Breite überschritten werden, wenn der Betriebsablauf in begründeten Fällen dies erfordert.

Die direkte Zufahrt zu privaten Stellplätzen ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht zulässig. Die Erschließung für die Stellplätze ist auf den Baugrundstücken anzulegen.

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

5.1. Gestaltung der Stellplätze

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

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

In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer oberirdischen 110 kV-Leitung einschließlich eines beiderseitigen Schutzstreifens von jeweils 25 m festgesetzt.

7. Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche (§ 19 Abs. 2, Abs. 4 Satz 1 BauNVO) von insgesamt mehr als 100 qm pro Grundstück bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen. Durch die Maßnahmen ist pro Quadratmeter Dachfläche mindestens eine CO_2-Ersparnis von 6,94 kg/(a*m²) zu erbringen. Für die Berechnung der CO2-Ersparnis ist der Strommix Deutschland für das Jahr 2011 zugrunde zu legen.

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

Der gekennzeichnete Bereich des Gewerbegebietes ist durch Verkehrslärm beeinträchtigt. 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.

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

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

9.1. PFG 1: Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit großkronigen, säulenförmige Laubbäume (Empfehlung Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 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.

9.2. PFG 2: Offentlichen Grünfläche / Eingrünung zum Ortsrand in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grünfläche ist zu 60 % mit mittel- oder kleinkronigen, heimischen Laubbäumen und Sträuchern (Empfehlung Pflanzliste 2 und 3) sowie autochthonen Einsaaten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein lockeres Pflanzbild auf der gesamten Fläche entsteht. Dabei sind Gehölze unterschiedlicher Höhenstufen und Wuchshöhen zu verwenden.

9.3. PFG 3: Öffentliche Grünfläche / Eingrünung zum Nordring Villingen

Die Grünfläche ist mit mittel- oder kleinkronigen, heimischen Laubbäumen und Sträuchern (Strauchgruppen und Einzelbäume, Empfehlung Pflanzliste 2 und 3) und autochthonen Einsaaten zu je 50 % mit Gehölzen bzw. Einsaaten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein lockeres Pflanzbild auf der gesamten Fläche entsteht.

9.4. PFG 4: Öffentliche Grünfläche / Eingrünung zum Nordring Villingen im Bereich des Kreuzungspunktes

Die Grünfläche ist zu 40 % mit Sträuchern oder Stauden anzulegen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein lockeres Pflanzbild auf der gesamten Fläche entsteht. Alternativ ist eine Einsaat mit Rasen oder einer artenreichen Gras-Kräutermischung möglich.

9.5. PFG 5: Regenrückhaltebecken in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Dabei sind die Böschungsflächen mit einer extensiven Wiesenmischung zu entwickeln. Die Begrünung der Böschungsflächen des Regenrückhaltebeckens erfolgt mit einem Landschaftsrasen.

9.6. PFG 6: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der bebauten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Böschungsflächen PFG 8) sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.7. PFG 7: Dachbegrünung

Die geplanten Dachflächen sind zu mind. 40% mit einer Mindestsubstratschicht von 5 – 8 cm auszubilden, extensiv zu begrünen (in Anlehnung an RSM 6.1 mit einem höheren Anteil an Kräutern und Sedumarten gemäß Empfehlung der Pflanzliste 4) und dauerhaft zu erhalten.

9.8. PFG 8: Böschungsflächen innerhalb der Baugebiete

Die im Zuge von Abgrabungen oder Aufschüttungen entstehenden Böschungsflächen, sind als Mager- bzw. Trockenstandorte zu entwickeln. Eine aufkommende Verbuschung ist durch jährliche Pflege zu beseitigen.

9.9. PFG 9: Begrünung der Flächen für private Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste 1 oder 2) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 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.

9.10. PFG 10: Öffentliche Grünfläche / Versickerungsmulde im Norden und Westen

Die Flächen sind als Versickerungsmulde auszubilden und gärtnerisch unter Verwendung von autochthonen Einsaaten mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10. 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.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen wird ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

12.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- PFG 1: Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen
- PFG 2: Öffentliche Grünfläche / Eingrünung zum Ortsrand in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- PFG 3, PFG 4: Öffentliche Grünfläche / Eingrünung zum Nordring Villingen
- PFG 6: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- PFG 7: Dachbegrünung
- PFG 8: Böschungsflächen innerhalb der Baugebiete
- PFG 9: Begrünung der Flächen für private Pkw-Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- PFG10: Öffentliche Grünfläche / Versickerungsmulde im Norden und Westen
- Pflanzbindung für Einzelgehölze

12.2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

Die durch die Erschließungsstraße hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:
- Pflanzung entlang der Erschließungsstraßen (PFG 1)
- Intensive randliche Eingrünung (PFG 2)
- Öffentliches Grün entlang des Nordrings (PFG 3, PFG 4)
- Versickerungsmulde (PFG 10)
- planexterne Ausgleichsmaßnahme A6 auf Flurstück 4083 entsprechend Darstellung in der Begründung

12.3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

Die durch die Baugrundstücke hervorgerufenen Eingriffe werden durch nachstehende Maßnahmen ausgeglichen. Es sind nur diejenigen Maßnahmen dargestellt, die nicht auf den Baugrundstücken selbst durchgeführt werden:
- planexterne Ausgleichsmaßnahmen A1 – A6 [auf den Flurstücken 2413 (Teilbereich), 2417 (Teilbereich), 4061], A7 und A8 entsprechend Darstellung in der Begründung

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12.4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Der Bau von Grundwasser- und Erdwärmepumpen in Zone III ist nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärmesonden, 4. überarbeitete Neuauflage Mai 2005, verboten. Abgrabungen, die die grundwasserschützenden Deckschichten wesentlich vermindern, sind verboten. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamts Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

C. HINWEISE

1. Überflugbereich

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereichs ca. 1000 m nordwestlich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Schwenningen am Neckar. Weiterhin befindet sich das Plangebiet unterhalb des verlängerten An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen sowie etwa 2 km vom Hubschrauberlandeplatz am Kreiskrankenhaus VS entfernt. Circa 1,2 km südlich entsteht momentan die Luftrettungsstation mit Hubschrauberlandeplatz östlich des neuen Zentralklinikums. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

2. Verkarstungserscheinungen

Als Baugrund sind unter Verwitterungsdeckschichten Gesteine des Oberen Muschelkalkes zu erwarten. Grundsätzlich muss im Untergrund mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden, was zu Erschwernissen in der Erschließung und / oder Bebauung führen kann. Bei diesbezüglichen geotechnischen Fragen wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

3. Natur- und 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.

Vor Rodung des Birnbaumes Nr. 21 (siehe Plan "Bestand-Biotoptypen" zum Gutachten "Gewerbeflächen nördlicher Zentralbereich, Gesamtbetrachtung Gewerbeflächenentwicklung für drei Standorte (Nunnensteig-Utzenbühl-Salzgrube) Faktorgrün, 02.08.2011") ist eine Kontrolle des Baumes hinsichtlich dort möglicherweise lebender Fledermäuse durchzuführen und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Bergung der Tiere einzuleiten.

4. Angaben zum Strommix Deutschland

Die Angaben des Umweltbundesamtes zum Strommix Deutschland 2011 können im Amt für Stadtentwicklung zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

5. Pflanzlisten

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

Pflanzenliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'coumnare' Typ 1,2,3	Säulenförmiger Spitzahorn
Sorbus x thuringiaca 'Fasticiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora'	Krimlinde

Pflanzenliste 2 - Mittel- und Kleinkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

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

Pflanzliste 4 - Rasenmischung (RSM) 6.1

Art	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	

6. Fachgutachten

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich.
Dr. Brenner Ingenieursgesellschaft mbH, Aalen/Dresden August 2012

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich.
Dr. Brenner Ingenieursgesellschaft mbH, Aalen/Dresden 09.11.2012, ergänzt 08.07.2013

Gewerbeflächen nördlicher Zentralbereich, Gesamtbetrachtung Gewerbeflächenentwicklung für drei Standorte (Nunnensteig-Utzenbühl-Salzgrube)
Faktorgrün, 02.08.2011

Gewerbeflächen nördlicher Zentralbereich, Artenschutzrechtliche Prüfung Gewerbeflächenentwicklung für drei Standorte (Nunnensteig-Utzenbühl-Salzgrube)
Faktorgrün, 02.08.2011

Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der planungsimmanenten Auswirkungen auf die Fauna
F. Zinke, Juli 2011

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. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung

In den Baugebieten sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 10° zulässig.

Ausnahmsweise können in den Baugebieten andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert.

1.2. Dachdeckung

Die Flachdächer sind mit einem Anteil von mind. 40 % entsprechend Pflanzgebot (PFG 7 unter Punkt 9.7) extensiv zu begrünen.

1.3. Technische Aufbauten

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (GH) darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten um max. 2 m auf höchstens 10 % der Dachfläche überschritten werden. Aufbauten, die der Energie- oder Wärmegewinnung aus Sonnenenergie dienen, fallen nicht unter die Begrenzung des Dachflächenanteils von 10 %.

2. 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.

Ausnahmsweise ist je Grundstück eine selbstständige Werbeanlage (z.B. Fahne, Werbepylon) zulässig. Diese selbstständige Webeanlage darf eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

3. Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

4. Erfordernis der Kenntnisgabe (§ 74 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreie Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnisgabeverfahren) anzuwenden.

5. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes bis max. 1,0 m und Abgrabungen bis max. 2,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

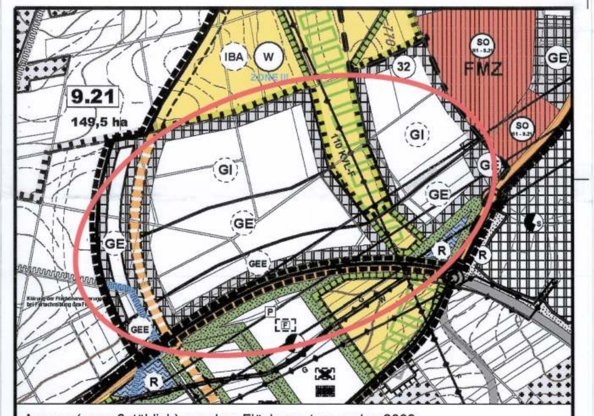
E. HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 und 3 LBO behandelt.

2. Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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



Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009, 9. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 16.10.2009.

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	**Aufstellung** Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	25.01.2012 03.02.2012
§ 3 Abs. 1 BauGB	**Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	09.09.2011 19.09.2011 bis 10.10.2011
§ 4 Abs. 1 BauGB	**Beteiligung der Behörden** Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom:	12.09.2011
§ 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:	17.10.2012 26.10.2012 06.11.2012 bis 07.12.2012 31.10.2012
§ 4a Abs. 3 BauGB	**Erneute Offenlage des Entwurfes** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die erneute Offenlage informiert mit Schreiben vom:	02.08.2013 12.08.2013 bis 20.09.2013 06.08.2013
§ 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:	04.12.2013 04.12.2013
§ 214 Abs. 4 BauGB	**Ergänzendes Verfahren,** Beschluss zur Wiederaufnahme des Verfahrens Ortsüblich bekannt gemacht am:	22.01.2014 15.02.2014
§ 4a Abs. 3 BauGB	**Wiederholte Offenlage des Entwurfes** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die erneute Offenlage informiert mit Schreiben vom:	15.02.2014 25.02.2014 bis 26.03.2014 10.02.2014
§ 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:	21.05.2014 21.05.2014

Villingen-Schwenningen, 30. Mai 2014

gez. Fußhoeller
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:	31.05.2014 28.05.2014

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I Nr.52 vom 01.10.2004 S. 2414) zuletzt geändert am 11.Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. INr. 29 vom 20.06.2013 S.1548)
Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. INr. 29 vom 20.06.2013 S.1548). Planzeichenverordnung **(PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3vom 22.01.1991 S. 58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.358), zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2013 (GBl. S. 209) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg **(GemO-BW)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Katasterunterlagen
§ 1 Abs. 2 PlanzV

Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein — Stand: März 2014

gez. Götz
Stadtvermessungsdirektor

Planbearbeitung

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen — SB: Frau Erden

gez. Keune
Leitender Stadtbaudirektor

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

" SALZGRUBE - TEILBEREICH 1 "

Im Zentralbereich

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, 30. Mai 2014

gez. Fußhoeller
Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

	Datum	Zeichen		Datum	Zeichen
gezeichnet :	06.07.2011	HH	geändert :	30.04.2014	HH
geändert :	05.09.2012	HH			
geändert :	17.05.2013	HH			
geändert :	04.11.2013	HH			
geändert :	15.01.2014	HH			

Maßstab 1 : 2000 — **Stat. Nr. Z - A / 2014**

Rechtsplan_Salzgrube-Teilbereich_1.dwg — *Blattgröße: 2060mm lang, 950mm breit*