



GE
0,6
a
GH max. 770 m.ü.NN
FD 0 - 10°

LEGENDE

I. Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet

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

0,6 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

Strassenbegrenzungslinie

V Verkehrsgrünfläche

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

Fläche für Versorgungsanlagen / Standort Trafostation

Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (PFG 1 gem. textl. Festsetzungen)

Pflanzgebot (PFG 2 gem. textl. Festsetzungen)

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

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Oberster Gebäudeabschluss als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Pflanzverordnung (PflanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 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 BauNVO)

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

1.1.1 Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Behälterbetriebe,
- 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.
- Läden und Verkaufsstellen 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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungstätten.

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

2.1. 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.

2.2. 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.

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

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

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

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

5. 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 autochthonem bzw. gebietsheimischem Pflanzmaterial auszuführen.

5.1. PFG 1: Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit großkronigen, säulenförmigen Laubbäumen (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-Krauter-Mischung anzulegen.
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.

5.2. PFG 2: Gestaltung der Verkehrsgrünfläche

Die Fläche ist mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Krauter-Mischung anzulegen.

5.3. PFG 3: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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

5.4. PFG 4: 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 3) und dauerhaft zu erhalten.

5.5. PFG 5: Begrünung der Flächen für private Stellplätze

Je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste 1 oder 2) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder mit Baumraster geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 6-8 m² bzw. mit 12 m² Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzurechnen.

6. Pflanzbindung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) entsprechend Plananschrift

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

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 grundwasserhaltenden Deckschichten wesentlich vermindern, sind verboten. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamts Rottefweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

C. HINWEISE

1. Überflugsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereichs ca. 1000 m nordwestlich der Pflanzzone des Verkehrslandeplatzes Schweningen am Neckar. Weiterhin befindet sich das Plangebiet unterhalb des verlängerten An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Donauessingen-Villingen sowie etwa 2 km vom Hubschrauberlandeplatz am Kreisrinnenpark 15 entfernt. Circa 1,2 km südlich befindet sich die Luftrettungsstation mit Hubschrauberlandeplatz. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

2. Verankerungserscheinungen

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknungen) und Quellen (bei Wiederbeuchtungen) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verankerungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2006) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsberechnungsprotokolls empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter 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 geräumten Baugrundaufbau, zu Bodenankern, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Pflanzlisten

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

Pflanzliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides 'Allerhausen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'oummane' Typ 1,2,3	Säulenförmiger Spitzahorn
Sorbus x thuringiaca 'Fasciata'	Thüringische Säulen-Mehlbere
Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora'	Kirmidde

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

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Weißel
Catastegium monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Pinus avium	Vogelkirsche

Pflanzliste 3 - Rasenmischung (RSM) 6.1

Art	Mischungsanteil in Gewichts-%	
	Regelwert	Spiegelwert
Agrostis capillaris	2,0	
Anthranthum odoratum	5,0	2-8
Festuca trachyphlla 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	
Alchemilla echinopsorum	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	
Priorragia saxifraga	2,0	
Prunella grandiflora	3,0	
Prunella vulgaris	3,0	
Thymus pulegioides	1,5	
Thymus serpyllus	2,0	

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- die Pflanzverordnung (PflanzV) 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 Planangebot (PFG 4 unter Punkt 5.4) extensiv zu begrünen.

1.3. Technische Aufbauten

Die 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 20 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Werbeanlagen oberhalb des Dachfirstes sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkbeleuchtung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig. Ausnahmsweise ist je Grundstück eine selbstständige Werbeanlage (z.B. Fahne, Werbepylon) zulässig. Diese selbstständige Werbeanlage darf eine Höhe von 10 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten.

3. Erfordernis der Kennzeichnung (§ 74 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Für die bis 50 LBO-BW-Vorfahrtsreife Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kennzeichnungsverfahren) anzuwenden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zur Einhebung des Geländes bis max. 1,0 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.



Auszug (urn:mobil:bl) aus dem Flächenwidmungsplan 2009, 9. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 16.10.2009.

Aufstellungsverfahren (§ 74 LBO)			
§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	21.05.2014 19.07.2014	
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Entwurfes Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Örtliche beschlossene am: Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Örtliche erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Örtliche informiert mit Schreiben vom:	24.09.2014 04.10.2014 13.10.2014 bis 14.11.2014 08.10.2014	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Bestand Die freigelegten vorgezeichneten Anlagen und Gedanken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgezwungen am: Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	21.01.2015 21.01.2015	
§ 10 BauGB, § 4 GemO	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anträge vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	10.02.2015 03.02.2015	
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 der Fassung vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.08.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. Nr. 29 vom 30.08.2013 S. 1948) Pflanzverordnung (PflanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 30 vom 22.01.1991 S. 58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 398), zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2013 (GBl. S. 209) Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.2013 (GBl. S. 55)		
Kartengrundlagen	Die Kartengrundlage stimmt mit der Kartengrundlage überein	Stand: Mai 2014	
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen	SB: Frau Eiden	

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Neuer Markt, 2. Änderung"

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 Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, 4.2.15
gez. Fußholler
Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 18.08.2014	HH	geändert:	
geändert: 27.11.2014	HH	geändert:	
geändert:		geprüft:	

Maßstab 1 : 1000 Stat. Nr. Z - A / 2015
Rechtsplan.dwg Blattgröße: breit: 594 mm, lang: 1505 mm