LEGENDE

I. Festsetzungen

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

GI — Industriegebiet

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

0,8 — Grundflächenzahl

GH max. 20m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

FD — Dachform, Flachdach

0° - 10° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

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

PFG — Pflanzgebote (PFG 2)

Sonstige Planzeichen

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

LR — Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) gem. textl. Festsezung

Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) gem. textl. Festsezung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Industriegebiet	
0,8 Grundflächenzahl	a abweichende Bauweise
Höhe der baulichen Anlage max. 20 Meter	
Dachform / Dachneigung	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — abweichende Bauweise

Höhe der baulichen Anlage, Gebäudehöhe maximal

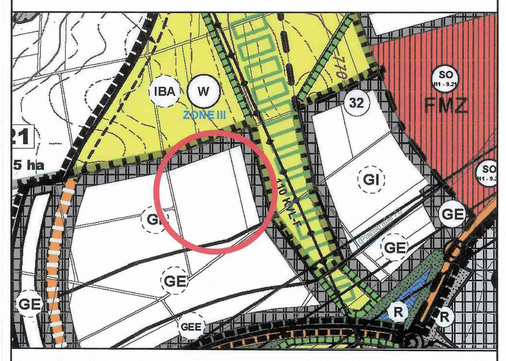
Dachform,Flachdach / Dachneigung, 0 bis 10 Grad

25 m — Bemaßung

Oberster Gebäudeabschluss als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe

Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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



Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1998.

TEXTTEIL - Bebauungsplan

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

1.1. 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, Rasengittersteine, Rasenwaben, Pflaster- und Plattenbeläge aus wasserundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen). Nicht zulässig sind Beläge aus wasserundurchlässigen Materialien in Verbindung mit Splittfugen.

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

LR 1: In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens ein Leitungsrecht mit einer Breite von 6 m für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung eines Regenwasserkanals festgesetzt.
LR 2: Östlich des Plangebietes verläuft eine oberirdische 110 kV-Leitung. Teile des 25 m tiefen Schutzstreifens ragen in das Plangebiet hinein. In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens ein Schutzstreifen für die 110 kV-Leitung 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. 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. Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Die Nummerierung der Pflanzgebote entspricht der Nummerierung im Bezugsplan "Salzgrube – Teilbereich 1" und ist daher nicht fortlaufend.

8.1. PFG 1: Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit Laubbäumen 2. Ordnung (Empfehlung Pflanzliste 2) 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.

8.2. PFG 2: Öffentlichen 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 50 % mit mittel- oder kleinkronigen, heimischen Laubbäumen und Sträuchern (Empfehlung Pflanzliste 2 und 3) sowie einer Regenwassermulde (Breite 3 m) mit autochthonen Einsaaten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein lockeres Pflanzbild auf der gesamten Fläche entsteht. Dabei sind Gehölze unterschiedlicher Wuchshöhen zu verwenden.

Im Bereich der östlichen Grünfläche ist ein Pflegeweg, gestaltet als Schotterrasen, auf einer Breite von 3 m anzulegen.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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 2) mit einem Stammumfang von mind. 18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten 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 bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

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

9.1. 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 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

9.2. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen 1: Extensivierung von Acker (Flurstück 4046, Teilfläche a)
Auf der 1,79 ha großen Teilfläche, die derzeit als Acker mit Raps bewirtschaftet wird, ist ein extensiver Acker mit ökologischer Bewirtschaftung anzulegen.

Maßnahme 2: Extensivierung von Acker (Flurstück 4046, Teilfläche b)
Auf der 2,65 ha großen Teilfläche, die derzeit als Acker bewirtschaftet wird, ist ein extensiver Acker mit ökologischer Bewirtschaftung anzulegen.

Maßnahme 4: Extensivierung von Grünland (Flurstück 4106, Teilfläche b)
Die bestehende Fettwiese auf der 1,7 ha großen Teilfläche wird durch geeignete Pflegemaßnahmen zu einer Magerwiese extensiviert.

Maßnahme 5: CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Flurstück 4590 und 4581)
Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes muss diese Maßnahme vor Baubeginn hergestellt sein. Die Anlage und Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist durch eine Monitoring zu überprüfen.

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche werden insgesamt 12 Feldlerchenfenster mit jeweils 20 qm angelegt und zusätzlich ein Acker extensiviert. Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 11,79 ha. Als Maßnahmenfläche sind folgende Flurstücke vorgesehen:
- 4 Feldlerchenfenster auf Flurstück 4590, Gemarkung Villingen, Gewann Guggenbühl mit 4,24 ha,
- 8 Feldlerchenfenster auf Flurstück 4581, Gemarkung Villingen, Gewann Gatteräcker mit 5,76 ha,
- Extensivierung von Acker Flurstück 4046, Teilfläche a (Maßnahme 1).

9.3. 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)

9.4. 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:

- Externe Ausgleichsmaßnahme 1: Extensivierung von Acker auf Flurstück Nr. 4046, Teilfläche a
- Externe Ausgleichsmaßnahme 2: Extensivierung von Acker auf Flurstück Nr. 4046, Teilfläche b
- Externe Ausgleichsmaßnahme 4: Extensivierung von Grünland auf Flurstück Nr. 4106, Teilfläche b

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 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. Circa 1,2 km südlich befindet sich die Luftrettungsstation mit Hubschrauberlandeplatz östlich des Zentralklinikums. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

2. Verkarstungserscheinungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation. Diese wird teilweise von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/toniginschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Aus dem Digitalen Geländemodell ergeben sich Hinweise auf mögliche Verkarstungserscheinungen (Dolinen) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im Plangebiet 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systerne zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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.

3. Geogene Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ausstrichbereichs des Oberen Muschelkalkes. Die Verwitterungsböden des Oberen Muschelkalkes können erhöhte, natürlich bedingte Schadstoffgehalte aufweisen. Dem Landratsamt vorliegende Informationen zeigen, dass hier erhöhte geogene Arsen- und Schwermetallführungen, die über den zulässigen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch liegen, im Boden nicht ausgeschlossen werden können. Eine freie Verwertung des anfallenden Aushubmaterials kann in solchen Fällen ebenfalls nicht ungeprüft erfolgen, da die entsprechenden Zuordnungswerte überschritten sein könnten. Um einen zulässigen Entsorgungsweg frühzeitig aufzeigen bzw. eine Wiederverwertung des Aushubs vor Ort sowie das mögliche Gefährdungspotential für den Menschen auf Grund vorhandener geogener Schadstoffbelastungen im Boden beurteilen zu können, wird dringend empfohlen, im Rahmen der üblicherweise stattfindenden Baugrund- und Erschließungsuntersuchungen durch ein qualifiziertes Gutachterbüro ergänzende, repräsentative chemische Untersuchungen des Oberbodens und des anfallenden Aushubmaterials (jeweils Feststoff und Eluat) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der VwV Boden durchführen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse dieser Bodenuntersuchungen sind dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz vorzulegen.

4. Natur- und Artenschutz

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen, Baufeldräumung und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zu beginnen und ohne Pause weiter zu betreiben. Die Brutzeit geht vom 01. März bis zum 30. September. Auf diese Weise siedeln sich keine Feldlerchen im Baugebiet an und werden somit auch nicht geschädigt.

Alternativ sind Feldlerchen noch vor der Brutzeit im unmittelbaren Umfeld der Baustelle (100 m) durch geeignete Maßnahmen (Aufstellen von Containern, Anbringen von Flatterband, etc.) temporär zu vergrämen, damit sie die Lage des Brutplatzes außerhalb der Stördistanz wählen.

Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und Anbringung von Blendrahmen zu vermeiden.

5. Angaben zum Strommix Deutschland

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

6. 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
Quercus robur	Stieleiche
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 serpillum	3,0	-

Es wird empfohlen, die Gräserarten Festuca und Poa insgesamt um 10% zu reduzieren und durch die Leguminosenarten Lotus corniculatus, Hippocrepis comosa oder Anthyllis vulneraria zu ersetzen.

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

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 8.4) 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.

E. HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

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

Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB	**Aufstellung** Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	 16.10.2018 13.11.2018
§ 3 Abs. 1 BauGB	**Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	 entfällt
§ 4 Abs. 1 BauGB	**Beteiligung der Behörden** Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom:	 entfällt
§ 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:	 16.10.2018 13.11.2018 23.11.2018 bis 28.12.2018 22.11.2018
§4a Abs. 3 BauGB	**Erneute Offenlage 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 erneute Offenlage informiert mit Schreiben vom:	 10.09.2019 13.09.2019 23.09.2019 bis 07.10.2019 20.09.2019
§ 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: Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: Villingen-Schwenningen, 25.11.2019 gez. Detlev Bührer Erster Bürgermeister	 13.11.2019 13.11.2019
§ 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:	 27.11.2019 20.11.2019
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 gez. Steffen Wölfel stellvertretender Amtsleiter	Stand: Dezember 2018
Planbearbeitung	Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen gez. Armin Schott stellvertretender Amtsleiter	SB: Frau Erden

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Salzgrube TB 2-Ost"

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, 25.11.2019

gez. Detlev Bührer,
Erster Bürgermeister

Stadtplanungsamt

	Datum	Zeichen		Datum	Zeichen
gezeichnet :	03.07.2018	HH	geändert :	22.07.2019	HH
geändert :	17.09.2018	HH			
geändert :	25.02.2019	HH	geprüft :		

Villingen-Schwenningen, 22.11.2019

Stellvertretender Amtsleiter
gez. Armin Schott

Maßstab 1 : 2000	**Stat. Nr. Z - A / 2019**
Dateiname: Z_A_2019_RECHTSPLAN.dwg	Blattgröße: in Millimeter 1188 x 765