

# 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. 3834)
  - die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
  - die Planzonenverordnung (PlanzV) 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)

#### 1.1. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

entsprechend Planzeichenschrift

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungstätten.

### 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 wie folgt festgesetzt:

- Mischgebiet max. 16,0 m
- Fläche für Gemeinbedarf max. 15,0 m.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße gemäß Pläneintrag (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Gebäudeschluss (Oberkante Dach bzw. Attika).

#### 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Versickerungsfähige Beläge sind nicht zur Grundflächenzahl anzurechnen.

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

### 3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

a1: In den Baugeländen wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

a2: In den Baugeländen wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Abweichend davon ist in den Bereichen, wo die Baulinie entlang der Grundstücksgrenze verläuft, Grenzbaulässig. Die Abstandflächen sind auf dem angrenzenden Grundstück zu übernehmen.

### 4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Erhalt der bestehenden Gehölzpflanzungen und weitestgehend extensivem Wiesenflächen.

### 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).

### 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 von unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt.

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

Im Mischgebiet werden entlang der Europaallee die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aufgrund der berechneten Außenlärmpegel werden die Bereiche, nach einzelnen Stockwerken aufgeteilt (siehe Detailplan Nr. 5 in der Begründung), in den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 eingeteilt.

Im gekennzeichneten Bereich sind schutzbedürftige Räume nach Ziff. 4.1 der DIN 4109, Ausgabe 1989 (GABl. 1990, Seite 831), einschließlich Aufenthalts- oder Mitarbeiteräume nur zulässig, wenn die Außenfassade dieser Räume bautechnisch die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 (GABl. 1990, Seite 831) für den Lärmpegelbereich III erfüllt.

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

#### 8.1. PFG 1: Dachbegrünung

Mischgebiet: Dachflächen der Hauptanlagen sind auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

Gemeinbedarfsfläche: Dachflächen der Hauptanlagen sind gem. Beschreibung des Vorhabens (Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan) zu begrünen.

### 8.2. PFG 2: Begrünung der Flächen für private Stellplätze

Je 10 angefangene PKW-Stellplätze ist ein Baum, Hochstammqualität, Mindeststammumfang 14 cm gem. DIN 18916 zu pflanzen. Die Bäume können auch außerhalb der Stellplatzflächen, an jeder anderen Stelle des Baugrundstückes, gepflanzt werden.

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

Die entlang der Europaallee gepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch geeignete Laubbäume zu ersetzen.

## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 9.1. Wasserschutzgebiet

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

## C. HINWEISE

### 1. Überflugbereich

Der Überflugbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km vom Hubschrauberlandeplatz am Zentralklinikum. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

### 2. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von einem von den Stadtwerken betriebenen Blockheizkraftwerk versorgt. Für alle Gebäude im Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungsvertrag für die Heizenergieversorgung (privatrechtliche Regelung), sofern der Versorgungsträger die Leitungen bis zum Baugrundstück geführt hat.

### 3. Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeerntet, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Sofern großflächige, durchsichtige Glasflächen vorgesehen werden sind Maßnahmen zu ergreifen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Neben einer Gliederung der Glasflächen ist hierzu u. a. die Verwendung von Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) geeignet. Ansonsten sind bei erhöhtem Vogelschlag die Scheiben in geeigneter Weise für Vögel zu kennzeichnen, wobei das Anbringen von Greifvogelstulpen nicht geeignet ist. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, u. a. als pdf-Datei zu erhalten unter [www.vogelgis.info](http://www.vogelgis.info) (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach).

H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach).

Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallwirkung zu verwenden. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft, insbesondere in Richtung Westen, ist durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunktgröße und ggf. Anbringung von Blendrahmen zu vermeiden.

### 4. Pflanzlisten

Die Auswahl der Bäume hat nach Galk-Strassenbaumliste zu erfolgen:

<http://strassenbaumliste.galk.de/>  
Für die Dachbegrünung wird eine Saatgut mit Hornklee (Lotus corniculatus, 10 cm hoch), Hufeisenklee (Hippocrepis comosa, 5 cm hoch) und Wundklee (Anthyllus vulneraria, 15 cm hoch) empfohlen.

### 5. Verkarstungserscheinungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Plattenkalks (Oberer Muschelkalk). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und werden auf Grundlage des hochauflösenden Digitalen Geländemodells in der Umgebung vermutet. Sollte eine Verkarstung der anfallenden Oberflächenwasser 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 lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Verkarstungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antrieben verkarstungsbedingter Festhalten wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunderforschungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 6. Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das künftige Plangebiet innerhalb des Ausstichbereichs des Oberen Muschelkalks zu liegen kommt. Die Verwitterungsböden des Oberen Muschelkalks können erhöhte, natürlich bedingte Schadstoffgehalte aufweisen. Dem Landratsamt vorliegende Informationen zeigen, dass hier erhöhte geogene Arsen- und Schwermetallfrüherungen, 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 Verwertung 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 (BodSchV) durchführen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse dieser Bodenuntersuchungen sind dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz vorzulegen.

## 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 Planzonenverordnung (PlanzV) 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

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 10° zulässig.

#### 1.2. 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 Wärmeenergiegewinnung aus Sonneneinstrahlung dienen, fallen unter die Begrenzung des Dachflächenanteils von 10 %.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Sätte 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 Blinkleuchtung 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 nicht überschreiten.

## E. HINWEISE

### 1. Ordnungswidrigkeiten

Vorstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.



## Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzonenverordnung 1990 - PlanV Nr. 90)

### I. Festsetzungen

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



Mischgebiet

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



Grundflächenzahl (GRZ)



Gebäudehöhe, als Höchstmaß (GH)

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



abweichende Bauweise gem. textl. Festsetzungen



Baugrenze



Baulinie

#### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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



Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Parkanlage

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



Erhaltung: Bäume

#### Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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



Vorhabensbereich

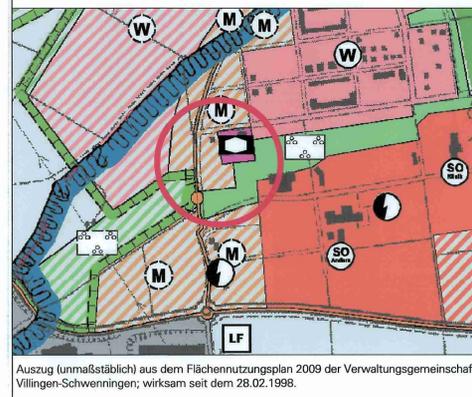
#### II. Darstellungen ohne Normcharakter



Darstellung von Lärmpegelbereichen für Gebäudeseiten, an denen aufgrund der Lärmentwicklung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden gem. Darstellung im Textteil

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche	maximal Gebäudehöhe
abweichende Bauweise	Nr. Höhe des unteren Bezugspunktes
Dachform Flachdach mit einer Neigung von 0 bis 10°	

Füllschema der Nutzungsschablone



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

## Aufstellungsverfahren

13a BauGB Aufstellung Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 11.09.2018  
Ortsüblich bekannt gemacht am: 09.10.2018

13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Äußerung Ortsüblich bekannt gemacht am: 09.10.2018  
Die frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom: 16.10.2018 - 30.10.2018

13 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB Öffentliche Auslegung des Entwurfes Dem Bebauungsplänenentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: 11.09.2018  
Ortsüblich bekannt gemacht am: 09.10.2018  
Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 12.11.2018 - 13.12.2018  
Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 09.11.2018

10 BauGB, u. 14 GemO Satzung Die festgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgezwungen am: 20.03.2019  
Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 20.03.2019

10 BauGB, 14 GemO Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: 12.04.2019  
Das Ergebnis der Abweisung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 09.04.2019

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2938) geändert worden ist.  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 120), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007) geändert worden ist.  
Planzonenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007) geändert worden ist.  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358)  
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24. Juli 2009 (GBl. S. 582), ber. S. 698, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1 m.V.v. 15. Januar 2016)

Kartasterunterlagen 1:1 Abs. 2 PlanV Die Kartastergrundlage stimmt mit der Kartastergrundlage überein Stand: Januar 2018

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Frau Enden  
gez. Jürgen Roth, Oberbürgermeister  
gez. Ulrich Glaser, Leiter der Stadtverwaltung  
gez. Henning Keune, Leiter der Stadtverwaltung



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Gnadenkirche"

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, 11.04.2019

gez. Jürgen Roth, Oberbürgermeister

### Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet: 01.12.2017	HH	geändert:	
geändert: 27.04.2018	HH	geprüft:	
geändert: 16.08.2018	HH		

Villingen-Schwenningen, 10.04.2019

Amtsleiter  
gez. Henning Keune, Leitender Stadtbauinspektor

Maßstab 1 : 1000 Stat. Nr. Z-D / 2019

Dateiname: Z\_D\_2019\_Rechtsplan.dwg