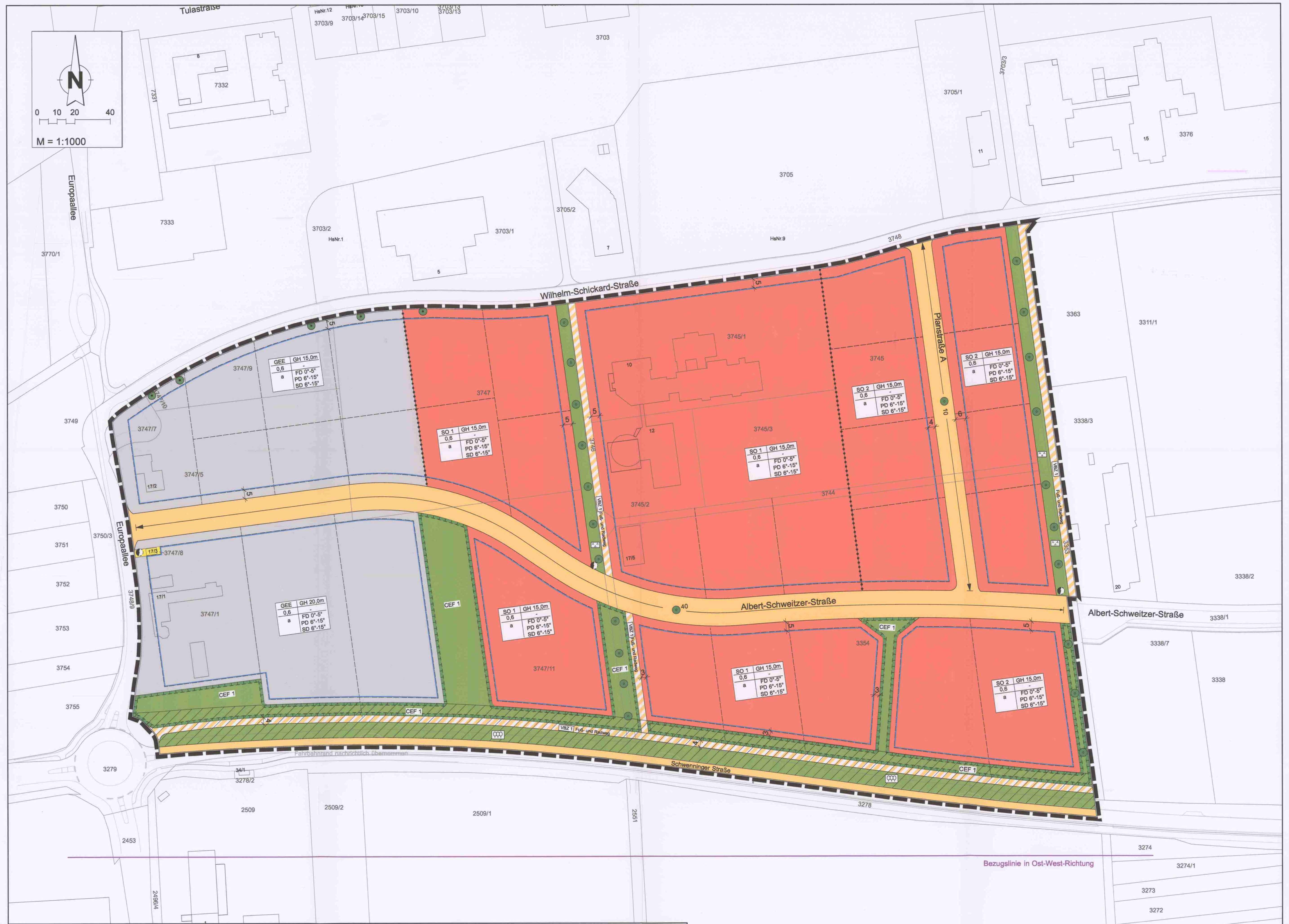


Topografische Karte o.M. (RIPS LUBW)

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Teil-Flst. Nr. 3774, 3769

CEF 2 — Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) - CEF 2 Neuschaffung von Zauneidechsen-Habitaten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Teil-Flst. Nr. 3774

MF 1 — Entwicklung extensive Wiesenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO 1 — Sondergebiet SO 1 Sondergebiet für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen sowie für Medizinische Dienstleistung und Versorgung

SO 2 — Sondergebiet SO 2 Sondergebiet für Medizinische Dienstleistung und Versorgung

GEE — Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GH 15,0 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß (in m) gemäß Planeintrag

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise, siehe Textteil

Bezugslinie in Ost-West-Richtung, siehe Textteil

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

VBZ 1 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgunsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation (geplant)

Fläche für Versorgungsanlagen

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

Straßenbegleitgrün

Sonstige Grünanlage

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

CEF 1 — Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) - CEF 1 Teilerhalt / Ergänzung des Lebensraums für Zauneidechse und Bluthänfling (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Pflanzbindung

Pflanzgebot

40 — Anzahl der Bäume, die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen sind, siehe Textteil

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung Art der baulichen Nutzung

FD — Flachdach

PD — Pultdach

SD — Satteldach

DN — Dachneigung

0°- 5° — Dachneigung

projektierte Grundstücksgrenze

Gebäude Bestand

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

WSG III — Wasserschutzgebiet Keckquellen, Zone III Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet.

Bereiche mit Anbaubeschränkungen (§ 22 StrG BW))

20 m anbaufreier Abstand vom Fahrbahnrand der L 173

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform, Dachneigung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

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

1.1 SO 1: Sondergebiet für Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen sowie für Medizinische Dienstleistung und Versorgung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen:
1. Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen,
2. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (zugeordnet zu medizinischen Nutzungen sowie zu Nutzungen der Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen),
3. Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
4. medizinischer Facheinzelhandel (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser),
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung und Beschäftigung.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
1. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (ohne Zuordnung zu medizinischen Nutzungen sowie zu Nutzungen der Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen),
2. sonstige den Kliniken sowie den Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen dienende nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Orthopädietechnische Betriebe),
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässige Nutzungen:
1. Allgemeine Wohnnutzungen
2. Wohnungen für Bedienstete des Klinikums, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unterkünfte die dem Klinikum sowie den Forschungs-, Lehr- und Technologieeinrichtungen zugeordnet sind (z.B. Patientenhotel, Boarding-Häuser).

1.2 SO 2: Sondergebiet für Medizinische Dienstleistung und Versorgung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen:
1. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (zugeordnet zu medizinischen Nutzungen),
2. Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
3. medizinischer Facheinzelhandel (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser),
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung und Beschäftigung.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
1. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (ohne Zuordnung zu medizinischen Nutzungen),
2. sonstige den Kliniken dienende nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Orthopädietechnische Betriebe),
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässige Nutzungen:
1. Allgemeine Wohnnutzungen,
2. Wohnungen für Bedienstete des Klinikums, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unterkünfte die dem Klinikum zugeordnet sind (z.B. Patientenhotel, Boarding-Häuser).

1.3 GEE: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts –und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

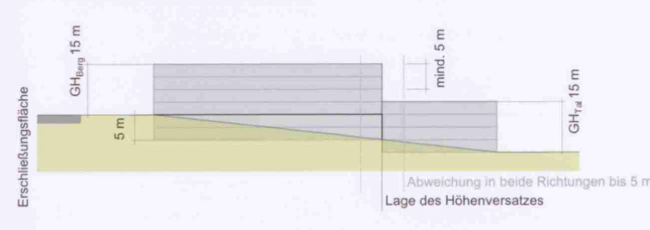
Bestandssicherung Betriebswohnen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO
Für das bestehende Wohngebäude, Wilhelm-Schickard-Straße 17/1 auf Flurstück 3747/1, wird die bestehende Nutzung mit Betriebswohnen gesichert. In diesem Kontext ist die alsbaldige Neuerrichtung des durch Brand, Naturereignis oder eines anderen außergewöhnlichen Ereignisses zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)
2.1. Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe: Siehe Planeintrag

Bei einem abfallenden bzw. ansteigenden Geländeverlauf innerhalb des Grundstückes gilt:
Es wird eine bergseitige und eine talseitige Gebäudehöhe GH Berg bzw. GHTal gem. Planeintrag über der angrenzenden Erschließungsfläche festgesetzt. Sobald die zulässige Gebäudehöhe GH Berg bzw. GHTal innerhalb des Gebäudes mit einer Höhe von 5 m, bezogen auf das natürlichen Gelände, überschritten bzw. unterschritten wird, ist ein Höhenversatz im Gebäude von mindestens 5 m Höhe auszuführen. Die Lage des Höhenversatzes im Gebäude kann bis maximal 5 m in beide Richtungen abweichen.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10 % der Gesamtdachfläche überschritten werden.



2.2. Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

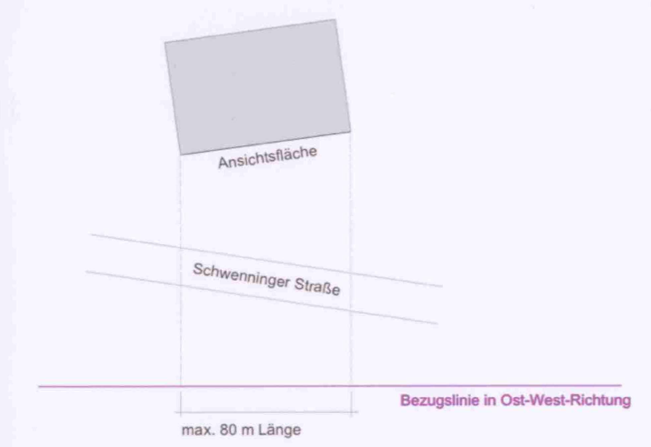
Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage des Randes der angrenzenden Erschließungsfläche, an dem Punkt, wo die lotrechte Projektion der Mitte der zugewandten Gebäudeaußenseite auf den Straßenrand trifft. Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
3.1. Abweichende Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge wie folgt:

Die Ansichtsfläche, der zur Schwenninger Straße zugewandten Gebäudeaußenseite, darf maximal 80 m Länge betragen.
Es wird eine Bezugslinie in Ost-West-Richtung festgesetzt, siehe Planeintrag.

Die maximale Länge der Ansichtsfläche wird zwischen den beiden Punkten auf der Bezugslinie gemessen, dort wo die lotrechte Projektion der äußeren Gebäudeeckpunkte auf die Bezugslinie trifft.



3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, Tiefgaragen, Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

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

gemäß Eintrag in der Planzeichnung

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

In der Verkehrsgrünfläche sind Aufstellflächen für Fahrzeuge der Straßenwartung- und unterhaltung sowie den hierfür erforderlichen Zu- und Abfahrten zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Gemäß Planeintrag sind Öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmungen Straßenbegleitgrün (siehe A 8.5 Bäume entlang der Schwenninger Straße L173) und Sonstige Grünanlage (siehe A 8.4 Anpflanzen Bäume - Öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwege) festgesetzt.

7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs 1a BauGB)
7.1 Versickerung auf den Baugrundstücken, Ableitung

Niederschlagsabflüsse von Dachflächen müssen auf den Grundstücken nach Maßgabe der DWA-M 153 und DWA-A 138 über Mulden mit einer belebten Bodenzone versickert werden.
Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.
Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Satzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens kf=5,4 x 10-5 m/s gemäß der Richtlinie der Forschungsgesellschaft für Straßenbau bezeichnet. Niederschlagsabflüsse, die nicht auf den Grundstücken versickert werden können, sind in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

7.2 Dachflächenbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung zwischen 0° bis 15° sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen.
Die Aufbauhöhe muss eine wasserspeichernde und abflussverzögernde Wirkung gewährleisten, so dass die Flächen in der Bilanz des Regenwasserabflusses mit einem Abflussbeiwert von 0,5 nach DIN 1986 berücksichtigt werden können.
Überdachte Parkdecks sind extensiv zu begrünen. Nicht überdachte Parkdecks sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Bäumen in Pflanzgruben mit min. 12 m3 Wurzelraumvolumen zu überstellen.
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von min. 60 cm herzustellen. Für Baumstandorte sind Pflanzquartiere mit min. 120 cm Erdüberdeckung vorzusehen.
Zur Dacheindeckung sind Metallwerkstoffe nur zu verwenden, wenn diese dauerhaft beschichtet sind und das anfallende Niederschlagswasser nicht schädlich verändern.

7.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) – CEF1 Teilerhalt/Ergänzung des Lebensraums für Zauneidechse und Bluthänfling (planintern)

Primäre Habitatflächen (CEF): Innerhalb der mit CEF1 gekennzeichneten Flächen sind zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die Arten Zauneidechse und Bluthänfling geeignete Lebensräume zu schaffen. Hierzu sind für die Arten ungeeignete Bereiche und beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufzuwerten, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende Habitatflächen sind, soweit möglich, zu erhalten.
Zur Schaffung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende Maßnahmen in Anlehnung an die Darstellung im Umweltbericht durchzuführen:

- Anlage von Strauchpflanzungen ca. 2.400 qm in ca. 12 Teilflächen
- Anlage von Brachflächen ca. 1.300 qm in ca. 7 Teilflächen
- Anlage dichterer Ruderalflächen ca. 3.000 qm in ca. 10 Teilflächen
- Anlage lückiger Ruderalflur ca. 2.750 qm in ca. 5 Teilflächen
- Anlage von Steinhaufen/-riegeln mit vorgelagerten Sandlinsen ca. 800 qm in ca. 8 Teilflächen

Sekundäre Habitatflächen: Grünflächen im öffentlichen Besitz, die aufgrund von Störungen als Primärhabitate nicht geeignet sind. Soweit mit den sonstigen Nutzungen vereinbar, sollen aber auch diese möglichst extensiv und für die Zauneidechse zumindest als Nahrungs- und Vernetzungslinie nutzbar gestaltet werden. Ergänzt werden diese Flächen durch die Freiflächen auf den Baugrundstücken, soweit diese nicht wasserundurchlässig befestigt sind.

Zur Verbesserung des Nahrungsangebots für den Bluthänfling sind die Vorgaben für die Gestaltung der unbebauten Grundstücke zu beachten.

- Die nicht überbauten Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind mind. 20% der Flächen als naturnahe Blühflächen aus autochthonem Saatgut anzulegen und 1x jährlich frühestens im September zu mähen und abzuräumen.
- Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise z.B. als Rasenpflaster oder wasserdurchlässigem Schotterbelag auszuführen.

7.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) – CEF2 Neuschaffung von Zauneidechsen-Habitaten (planextern)

Auf den außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen Flst.-Nr. 3774 und 3769 sind Ersatzhabitate für die im Eingriffsbereich des Bebauungsplans umzusiedelnde Teilpopulation der Zauneidechse zu schaffen. In Anlehnung an bestehende Heckenstrukturen werden auf Flst.-Nr. 3774 ca. 0,8 ha durch Auflichtung der zu Gebüschen verwachsenen Hecken und durch die strukturreiche Gestaltung des Heckenumfelds Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt. Durch extensive Pflege des südlich angrenzenden Weggrundstücks Flst.-Nr. 3769 wird die Vernetzung der Zauneidechsen-Habitate für die lokale Population sowie zu den Nachbarpopulationen verbessert.
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Auflichtung der bestehenden Heckenstrukturen ca. 1.800 qm Erhalt in 5 Teilflächen
- Brachflächen ca. 1.500 qm Erhalt in 4 Teilflächen
- Dichtere Ruderalflächen ca. 1.000 qm Erhalt in 5 Teilflächen
- Lückige Ruderalflur ca. 3.000 qm Erhalt in 5 Teilflächen
- Steinhaufen/-riegel ca. 670 qm Erhalt in 5 Teilflächen

7.5 Entwicklung extensive Wiesenfläche – MF1 (planextern)

Auf dem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichem Flst.-Nr. 3774 sind die Restflächen, welche nicht für die Maßnahme CEF2 benötigt werden, als extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln. Zweischürige Mahd, abräumen des Mähguts, keine Düngung.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
8.1 Bäume entlang Albert-Schweitzer-Straße

Entlang der Albert-Schweitzer-Straße sind insgesamt 40 Laubbäume mind. 1. Ordnung als Allee zu pflanzen. Es sind Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 18 cm) und gleicher Größe zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und –ausfahrten im Abstand untereinander um bis zu 5 m verschoben werden.

8.2 Bäume entlang Planstraße A

Entlang der Planstraße A sind insgesamt 10 Laubbäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Es sind Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 18 cm) und gleicher Größe zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und –ausfahrten im Abstand untereinander um bis zu 5 m verschoben werden.

8.3 Anpflanzen Bäume – Stellplatzflächen der Privatgrundstücke

Oberirdische erdverbundene Stellplätze sind mit Laubbäumen mind. 2. Ordnung (Qualität: H., StU min. 18 cm), gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Größe zu bepflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei einreihiger Anordnung ist pro angefangene 5 Stellplätze, bei doppelseitiger Aufstellung pro angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.
Bäume in Verkehrsflächen und in Stellplatzanlagen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m2 herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Stellplätzen in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m3 durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird.

8.4 Anpflanzen Bäume - Öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwege

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Es sind Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 18 cm) und gleicher Größe zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Von den dargestellten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

8.5 Bäume entlang der Schwenninger Straße (L 173)

Die vorhandene Baumreihe entlang der Schwenninger Straße ist gem. Planeintrag mit Laubbäumen mind. 2. Ordnung zu ergänzen. Die Baumreihe muss insgesamt 15 Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 18 cm) und gleicher Größe aufweisen. Bereits gepflanzte Bäume können angerechnet werden. Die Bäume sind gem. RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme) in einem Abstand von mind. 7,50 m vom angrenzenden Fahrbahnrand der Schwenninger Straße zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Plan durch Planzeichen eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung (gleiche Anzahl und Arten aus der Artenverwendungsliste) zu ersetzen.
Es wird auf die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen verwiesen.

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

- Bäume entlang Albert-Schweitzer-Straße
- Bäume entlang Planstraße A
- Anpflanzen Bäume – Stellplatzflächen der Privatgrundstücke
- Anpflanzen Bäume - Öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwege
- Bäume entlang der Schwenninger Straße (L 173)
- CEF1-Maßnahme: Teilerhalt/Ergänzung des Lebensraums für Zauneidechse und Bluthänfling

10.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

- CEF2-Maßnahme: Neuschaffung von Zauneidechsen-Habitaten
- MF1: Entwicklung extensiver Wiesenflächen

10.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

Entsprechend einer überschlägigen Ermittlung werden Eingriffe der öffentlichen Hand (Erschließungsstraßen) in Form von Neuversiegelung (im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan) im Umfang von ca. 1,23 ha in Anrechnung gebracht. Bei ca. 3,37 ha Gesamtneuversiegelung (im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan) sind dies ca. 36,5% der zusätzlichen Gesamteingriffe. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 41,7 Werteinheiten. Die durch die öffentliche Hand hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Bäume entlang Albert-Schweitzer-Straße
- Bäume entlang Planstraße A
- Anpflanzen Bäume – Öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen
- Bäume entlang der Schwenninger Straße (L 173)
- 31,5% der CEF1-Maßnahme: Teilerhalt/Ergänzung des Lebensraums für Zauneidechse und Bluthänfling

Der Eingriff durch die öffentliche Hand kann durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

10.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

Entsprechend einer überschlägigen Ermittlung werden Eingriffe auf den Baugrundstücken in Form von Neuversiegelungen (im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan) im Umfang von ca. 2,14 ha in Anrechnung gebracht. Bei ca. 3,37 ha Gesamtneuversiegelung sind dies ca. 63,5% der zusätzlichen Gesamteingriffe. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 72,5 Werteinheiten. Die durch die Baugrundstücke hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- 68,5% der CEF1-Maßnahme: Teilerhalt/Ergänzung des Lebensraums für Zauneidechse und Bluthänfling
- Planexterne Ausgleichsmaßnahmen CEF2 (auf den Flst. 3774, 3769)

Der Eingriff durch die Baugrundstücke kann durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)
11. Anbaubeschränkungen (§ 22 StrG BW)

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L173 dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Zufahrten sind nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen sind nicht zulässig.

12. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamtes vom 15.11.1994 sind zu beachten. Das Einbringen von Erdwärmesonden ist nicht gestattet.

C. HINWEISE
13. Artenschutz

Allgemein
Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September. Müssen Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten zur Räumung des Baufeldes innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Schwarzwald-Baar-Kreis durch einen Fachkundigen ein Nachweis zu erbringen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen zu vermeiden. Geeignet hierzu sind Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau und Ultraviolettspektrum als diese (z.B. LED). Die Leuchten sind so zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Zauneidechse
Vor einem geplanten Erschließungsbeginn sind die Zauneidechsen zu vergrämen bzw. umzusiedeln. Hierzu müssen die erforderlichen CEF-Maßnahmen zuvor umgesetzt sein.
Die zeitlichen Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags 'CEF-Maßnahmen Zauneidechse' (ARCUS Ing.-Büro Bräunlingen, Stand 12.07.2018) sind zu beachten. Die Maßnahmen und deren Funktionalität sind wie vorgesehen von einer ökologischen Baubegleitung sicher zu stellen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Nach Herstellung der planinternen und planexternen Ersatzhabitate sind die Flächen für die Zauneidechse unattraktiv zu gestalten und die Zauneidechse zunächst in erster Linie zu den planinternen Ersatzhabitaten hin zu vergrämen.
Je nach Anzahl der Individuen sind nach Absprache mit den Naturschutzbehörden ggf. auch einzelne Tiere einzufangen und in das planexterne Ersatzhabitat zu verbringen. Während den einzelnen Maßnahmenschritten ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Auf das artenschutzrechtliche Gutachten des Gutachters und ökologischen Beraters Felix Zinke vom 22.08.2016 wird an dieser Stelle hingewiesen.

14. Hubschraubersonderlandeplatz

Der Flugbetrieb am Hubschraubersonderlandeplatz des Zentralklinikums wurde am 10. August 2017 auf rund–um-die Uhr 24 Stunden / 7 Tage von der Landesluftfahrtbehörde luftrechtlich genehmigt. Damit ist über den bisher genehmigten Rahmen hinaus in den lärmtechnisch besonders geschützten Nachtstunden zwischen 22:00 und 06:00 Uhr verstärkt mit Hubschrauberfluglärm zu rechnen.

15. Pflanzungen

Mit dem Bauantrag ist, ab einer Grundstücksgröße von 1.000 qm, ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

16. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Plattenkalks des Oberen Muschelkalks. Dieser wird teils von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. In Daten des hochauflösenden Digitalen Geländemodells sind morphologische Strukturen erkennbar, bei denen es sich um Verkarstungsstrukturen handeln könnte. 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 (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.

Die GSK Krauss führte im Auftrag der Stadt Erkundungen auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei durch (Gsk Krauss, 2018). Das Gelände weist auf 1/3 der Fläche Auffüllungen mit toniger, schluffiger Zusammensetzung und kiesiger bis sandigen Anteilen mit teils Fremdbestandteilen auf. Laut der Erkundung befinden sich die Auffüllungen vor allem im südlichen bis südöstlichen Bereich des Areals. Hauptsächlich lässt sich das Material in der Konfiguration< Z1.1. und Z1.1 einordnen. Im Bereich der aufgefüllten Bodenschichten ist die Tragfähigkeit durch Baugrunduntersuchungen ebenfalls zu überprüfen. Geplante Versickerungen müssen fachgutachtlich auf die Eignung überprüft werden.

17. Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit "Oberer Muschelkalk" liegt. Aus diesem Grund 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.

18. Artenverwendungsliste

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen zu verstehen.

A) Laubbäume 1. Ordnung (ca. 20m Höhe)	
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
u.a	

B) Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20m Höhe)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
u.a.	

C) Großsträucher und Sträucher (3-5 m Höhe)	
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn
Sambucus racemosa	Traubenholunder
u.a	

D) Gehölze für flächendeckene Unterpflanzung	
Bodendeckende Rosen	
Deutzia gracilis	Deutzie
Spiraea bumalda	Spierstrauch
Stephanandra incisa crispa	Stephanandra
u.a.	

E) Gehölze für geschnittene Hecken	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
u.a.	

E) Klettergehölze	
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
u.a.	
Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.	

F) Obstbäume (Streuobst und Wildobst)	
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Most-Birne
Streuobstbäume	
Apfel	Birne
Bitterfelder	Doppelte Philipsbirne
Bohnapfel	Herzogin Elsa
Danziger Kantapfel	Oberöstereichische Weinbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	u.a. lokale Sorten
Kaiser Wilhelm	
Maunzenapfel	
Odenwälder	
Sonnenwirtsapfel	
Wiltshire	
u.a. lokale Sorten	

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)
19. Dachform, Dachneigung

Siehe Planeintrag

FD Flachdach 0° bis 5°,
PD Pultdach 6° bis 15°
SD Satteldach 6° bis 15°

20. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen, siehe A 7.3.

21. Ver- und Entsorgungseinrichtungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Ver- und Entsorgungseinrichtungen und technische Aufbauten sind im Gebäude unterzubringen oder mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, zu versehen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Höhe der baulichen Anlagen nicht hinausragen.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtschaltung sowie fluoreszierenden oder grellen Farben sind unzulässig.

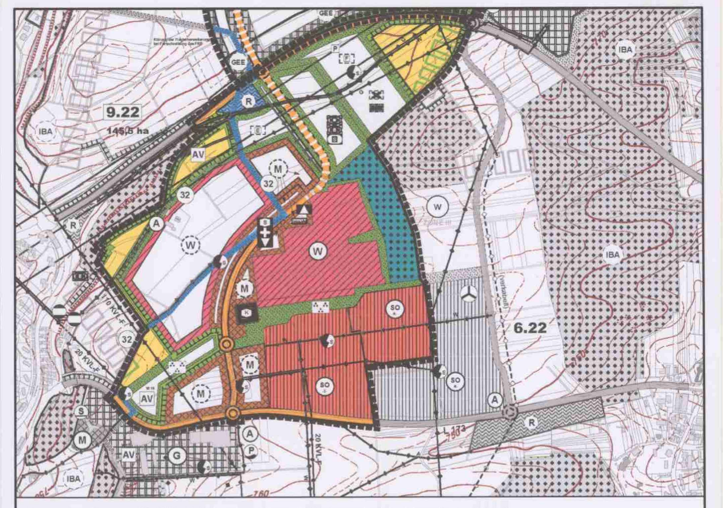
Pro Stätte der Leistung ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Größe von 4,0 qm nicht überschreiten.

23. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedungen aus totem Material sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen aus lebendem Material sind auch über 1,50 m Höhe zulässig. In begründeten Fällen sind Einfriedungen aus totem Material ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

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



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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsverfahren

§ 2 Abs. 1 BauGB — **Aufstellung**
Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 02.07.2014
Ortsüblich bekannt gemacht am: 19.07.2014

§ 3 Abs. 1 BauGB — **Die Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit**
Informationsveranstaltung am: 15.03.2016
Ortsüblich bekannt gemacht am: 26.01.2016
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom: 16.03. - 18.04.2016

§ 4 Abs. 1 BauGB — **Beteiligung der Behörden**
Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom: 16.03.2016

§ 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: 20.11.2018
Ortsüblich bekannt gemacht am: 11.12.2018
Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 19.12. - 31.01.2019
Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 18.12.2018

§ 10 BauGB, §4 GemO — **Satzung**
Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: 03.07.2019
Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 03.07.2019

Villingen-Schwenningen, den 01. Aug. 2019

Detlev Bührer, Erster Bürgermeister

§ 10 BauGB, §4 GemO — **Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: 02.08.2019
Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 30.07.2019

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.
Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV — Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein Stand: Dez. 2018
Ulrich Götz, Stadtvermessungsdirektor

Planbearbeitung — Stadtplanungsamt der Stadt Villingen-Schwenningen SB: Frau Erden
Armin Schott, stellv. Amtsleiter

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"SPITALS DREISSIG JAUCHERT, 3. ÄNDERUNG"

Im Mittleren 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, 01. Aug. 2019

Detlev Bührer, Erster Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Planverfasser	Datum	Zeichen
WICK+PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER Gähkopf 18, 70192 Stuttgart Tel.: 0711/ 25509550 e-mail: info@wick-partner.de	gezeichnet : 15.03.2016	By
	geändert: 12.04.2019	
	geändert:	
	geprüft :	
Maßstab 1 : 1000	Stat. Nr. Z - D II / 2019	
-.dwg	Blattgröße 755 x 1675	