

Bebauungsplan "Welvert, 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

2. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes.

Zulässig ist maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Villingen-Schwenningen (EHK VS 2020), Stand 24.06.2020, mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.130 qm.

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind folgende sortimentsweisen Obergrenzen zulässig, wobei die Summen der sortimentsbezogenen Einzelverkaufsflächen die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.130 qm nicht überschreiten darf:

- auf 90% der VK 'Nahrungs- und Genussmittel'
- auf 10% der VK 'Drogeriewaren'
- auf max. 15% der VK 'Aktionswaren'
- auf bis zu 50 qm VK 'weitere Sortimente' (als Kleinstflächenregelung z.B. 'Tiernahrung')

3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

3.1 Gebäudehöhe

3.1.1 Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstes. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50% der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (EFH).

3.3.2 Ermittlung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Hauptgebäude in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgelegt.

Sie darf maximal 0,2 m über die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes hinausragen.

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

4.1 Baugrenze

Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baufenster bzw. der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Auf den Hauptgebäuden und baulichen Anlagen ist als technische Maßnahme die Installation einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom aus regenerativen Energien festgesetzt.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 2,8 m, bezogen auf eine Höhenlage des Parkplatzes (Stellplatzanlage) an der Kante zu den Lärmschutzeinrichtungen von ca. 721,70 m üNN erforderlich.

Die Anlage ist als Kombination aus Böschungsmauer, Absturzsicherung und Wand herzustellen.

Die Lärmschutzeinrichtung ist aus geeigneten Materialien, als hinterfüllte Mauer z.B. aus Gabionen oder Natur-Quadern auszuführen.

Bepflanzung:

In der Fläche sind mindestens 5 heimische Laubbäume 2. Ordnung (Qualität: mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Mauer ist zu 50% mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die Flächen vor der Mauer sind mit geeigneten Sträuchern bis zu 2 m Höhe zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

8.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzflächen

(ohne Plandarstellung)

Oberirdische erdverbundene Stellplätze sind mit Laubbäumen 1. und 2. Ordnung (Qualität: mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 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 angefangenen 10 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

Pro Baum ist eine Baumscheibe mit offener Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird.

8.2 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu ersetzen.

8.3 PFG 1 Fläche für Anpflanzungen - repräsentative Pflanzungen Ortseinfahrt an der Kirnacher Straße

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Auf der im Plan eingetragenen Fläche ist eine repräsentative Pflanzung wahlweise aus Sträuchern, Stauden, Kräutern und Gräsern anzulegen. Die Pflanzung ist zu regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dacheindeckung von Dächern > 15°

Für die Eindeckung von Dächern mit mehr als 15° Neigung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen, Carports und Dächern bis 15° Neigung, mit einer zusammenhängenden Fläche von über 30 qm, sind mindestens mit standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen.

1.3 Intensive Dachbegrünung Tiefgaragen

Erdverbundene Flachdächer, z.B. von Tiefgaragen, Kellern etc. sind gärtnerisch anzulegen mit mindestens 30 cm Gesamtaufbauhöhe. Die Flächen sind mindestens als Rasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Mülleimer) und technische Aufbauten sind im Gebäude unterzubringen. Ausnahmsweise sind Standorte im Freien möglich, wenn die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, versehen werden.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sind Einfriedungen aus betrieblichen Gründen notwendig, so sind diese entlang der Verkehrsflächen 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze in der Pflanzfläche zu führen. Sie sind zu 70% in geschlossenen Pflanzungen, Hecken zu führen.

2.2 Beläge von Fußwegen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen

Fußwegen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, Drän-Asphalt. Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen versickert, ist Betonpflaster oder Asphalt zulässig.

2.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Lärmschutzmauern.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

2.5 Flächen für Werbeanlagen

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Zulässig sind Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Eine freistehende Werbeanlage oder Werbetafeln mit einer Breite von 3,50 m und einer Höhe von 5,0 m über dem betreffenden Gelände ist im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt an der Kirnacher Straße zulässig.

2.6 Abfallbehälter / Sammelbehälter

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen.

3. Kenntnisgabepflicht

gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

4. Ordnungswidrigkeiten

gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

C. Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Baugrund

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks (ungegliedert). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.a. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Kampfmittelauskunft

In der Nachbarschaft des Plangebiets (ehem. Lyautey-Kaserne) liegen bombardierte Bereiche mit Kampfmittelverdachtsflächen.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann für das Plangebiet "Kasernenareal Welvert, 1. Änderung" nicht bescheinigt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist dieser Umstand zu beachten und die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen sind durchzuführen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart, tel. 0711-904-40022, E-Mail KBD@RPS.BWL.de zu informieren.

Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Löschwasser

Die Versorgung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 3405 gewährleistet sein.

Insbesondere ist durch die Ausbauplanung Folgendes zu gewährleisten:

1. Bei Sonstigen Gebäuden (Brüstungshöhe mehr als 8 Meter) sind generell Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen gemäß VwV Feuerwehrlflächen herzustellen. Bei Gebäuden geringer Höhe (Brüstungshöhe bis 8 Meter) sind bis zu einer Entfernung von 80 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche gradlinige Fußwege von mind. 1,25 Meter breite erforderlich. Ist die Entfernung größer als 80 Meter ist eine Feuerwehruzufahrt gem. der VwV Feuerwehrlflächen herzustellen.
2. Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h erforderlich.

3. Auf die Löschwasserleitung sind Unterflurhydranten zu setzen. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Die Standorte der Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Unterflurhydranten sollten nicht auf der Straße bzw. auf Straßenkreuzungen gesetzt werden. Die bevorzugte Lage der Hydranten ist der Straßenrand bzw. der Gehweg.

Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen

Grundsätzlich sollen erhaltenswerte Gehölzbestände, auch wenn diese nicht festgesetzt sind, erhalten, gepflegt und entwickelt werden, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die Bestände in die Planung integriert werden können.

Erdaushub

Der anfallende Erdaushub auf dem Baugrundstück ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst hier wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleistungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien und sonstiger Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

Baumschutz

Während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 wirkungsvolle Schutzmaßnahmen für Bäume zu treffen. Um jeden zum Erhalt festgesetzten Baum ist ein auf 4 x 4 Metern ein Stangengeviert mit Bretterverkleidung zu errichten. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist das Befahren, die Ablagerung sowie die Entnahme von Boden zu unterlassen.

Alternative Energiekonzepte

Alternative Energiekonzepte zur Wärmeengewinnung wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen sind zulässig.

Ermittlung der Gebäudehöhe

Die Ermittlung der EFH der geplanten Gebäude ist rechnerisch und zeichnerisch im Bauantrags- oder Kenntnissgabeverfahren durch Geländeschnitt mit Darstellung der Verkehrsfläche und Bordsteinhöhe nachzuweisen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig, soweit das Grundstück gutachterlich entsprechend "freigemessen" ist.

Die Nutzung des Niederschlagswassers z.B. mittels Zisternen, Regentonnen, etc. ist zulässig und erwünscht.

Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen kann in dezentralen Kleinspeichern oder vergleichbaren Einrichtungen für ein oder mehrere Grundstücke zusammengefasst gesammelt und als Brauchwasser für die Grünflächen oder - sofern die technischen Voraussetzungen gegeben sind - im Gebäude verwendet werden. Die Anlage ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal zu versehen. Die dezentralen Kleinspeicher sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB als öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, in dem weitere Regelungen zur Realisierung des Vorhabens getroffen sind.