

Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Weilersbach

Bebauungsplan 'Schlegelberg'
mit örtlichen Bauvorschriften

Ergänzendes Verfahren nach § 215a
BauGB (Reparaturklausel)

Textteil

Stand: 14.06.2024

Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 13a und 13b BauGB



Inhalt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften	4
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	4
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -20 BauNVO).....	4
4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)	6
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)	6
7. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	6
8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)	7
9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	7
10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB)	7
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	8
13. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	8
14. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	9
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO).....	10
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	10
3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	11
4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	11
5. Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 LBO)	11
6. Höhenlage der Grundstücke (§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)	11
7. Umgang mit Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	12
8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)	12
C. HINWEISE	13
1. Pflanzliste (Empfehlungen).....	13
2. Biotopschutz	13
3. Artenschutz.....	14
4. Denkmalpflege / Archäologie	15
5. Altlasten und Kampfmittel.....	15

6.	Geotechnik.....	16
7.	Abwasser.....	16
8.	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.....	16
9.	Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept.....	17
10.	Umgang mit Bodenmaterial	17
11.	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen.....	17
12.	Geogene Bodenbelastungen.....	17
13.	Grundwasserschutz	18

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Schlegelberg" wurden auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

Durch den Bebauungsplan "Schlegelberg" wird ein ca. 200 qm großer Teilbereich des Bebauungsplans "Im Hasenwald / Im Hölzle" Teilbereich Ost auf dem Flst. 1834/2 überplant.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Planzeichnung sind für alle Wohngebäude zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Planzeichnung für die Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

WA 1:

Traufhöhe max.	6,0 m
Firsthöhe max.	9,5 m
Gebäudehöhe max.	9,5 m

WA 2:

Traufhöhe max.	6,5 m
Firsthöhe max.	10,5 m
Gebäudehöhe max.	10,5 m

WA 3:

Traufhöhe max.	6,5 m
Firsthöhe max.	10,5 m
Gebäudehöhe max.	10,5 m

WA 4:

Traufhöhe max.	6,5 m
Firsthöhe max.	10,5 m
Gebäudehöhe max.	10,5 m

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

Gebäudehöhe (für Gebäude mit Flachdach)

Die Gebäudehöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachs.

Ermittlung des unteren Bezugspunktes

Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Hauptanlage.

Liegt der so errechnete Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche (Mittelmaß der Höhenlage der Straße, Oberkante Randstein, an den äußeren Gebäudekanten), kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhendifferenz angehoben werden.

Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser, im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 4 nur Hausgruppen zulässig.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Längenbeschränkung von max. 16,00 m zulässig und Hausgruppen mit einer Längenbeschränkung von max. 25,00 m zulässig sind.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10° abgewichen werden.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen (§ 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagenvorderfront zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m und maximal 8,00 m betragen. Stellplätze sind mit einem maximalen Abstand von 8,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Zufahrtsbreite je Grundstück darf maximal 6,00 m betragen.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlage sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen, überdachte Fahrradabstellplätze sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 2 u. 3 BauNVO.

7. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird begrenzt auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaus und 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit.

8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

Im Südwesten des Plangebiets werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an den bestehenden Feldweg festgelegt.

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereich sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehenden Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

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

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist für die Errichtung einer Transformatorenstation festgesetzt.

Die im Südwesten des Plangebiets festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energie dient zur Errichtung eines unterirdischen Eisspeichers zur Versorgung des Gebiets mit Wärme. Bauliche Anlagen, hierzu zählen auch Technikgebäude und Solarabsorber, sind bis zu einer Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken

Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind zwei Regenwasserrückhaltebecken an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich.

Entwässerungsgraben

Die beiden Gräben am östlichen Rand des Plangebiets dienen zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Außengebiet.

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

Für alle wasserwirtschaftlichen Flächen ist eine salzverträgliche Bankettmischung aus regionalem Ursprungsgebiet zu verwenden. Um die Funktionsfähigkeit der Flächen sicherzustellen, ist möglichst magerer Untergrund zu verwenden, die Flächen sind regelmäßig zu pflegen und das Mahdgut ist generell abzutragen (Vermeidung der Entwicklung von Biotopstrukturen).

Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Die Leuchten sind

staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden ist pro 1 m² Wohnfläche 20 KW pro Jahr an regenerativer Energie zum Eigenverbrauch zu erzeugen.

Überproduktionen dürfen ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist werden.

13. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Saatgut und Pflanzen sind aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden (gemäß § 40 BNatSchG). Pflanzliste unter Abschnitt C. Hinweise.

PFG 1 Straßenbäume im Plangebiet

Innerhalb der im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind zehn standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen berücksichtigen.

Die festgesetzten Standorte der Bäume sind in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, etc.) bis zu 10,0 m verschiebbar. Bei der Festlegung der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass eine Verschattung solarrelevanter Gebäudeteile vermieden wird.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

PFG 2 Dachbegrünung

Dachflächen der Hauptanlagen sind bei Ausführung als Flachdach bis 10° Neigung auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

Die gleiche Festsetzung gilt für die Dachflächen von Garagen und Carports, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.

PFG 3 Pflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens in der Qualität 3xv., StU 12-14 gepflanzt werden. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in den Hinweisen.

Für die Baumpflanzungen gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen sind. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

PFG 4 Extensive Grünstreifen

Nur geringe Humusierung, Einsaat einer artenreichen Wiesenmischung oder einer Saummischung.

Unterhaltung: zweimalige abschnittsweise Mahd pro Jahr mit Abräumen, da keine oder nur sehr geringe Gehölzentwicklung stattfinden soll (Erhalt Blütenangebot und

Nahrungserreichbarkeit); Absperrung zu Privatgrundstücken wird empfohlen (Vermeidung von Ablagerungen, unsachgemäßer Pflege u.ä.).

PFG 5 Extensive Unterhaltung des Pflegewegs

Selbstbegrünung oder Einsaat Schotterrasenmischung.

Unterhaltung: zweimalige abschnittsweise Mahd pro Jahr mit Abräumen, da keine oder nur eine sehr geringe Gehölzentwicklung stattfinden soll (Erhalt Blütenangebot und Nahrungserreichbarkeit).

PFG 6 Extensive Unterhaltung der Retentionsmulden

Humusierung wegen Grundwasserschutz erforderlich, Einsaat Feuchtwiesenmischung.

14. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

PFG 1: Straßenbäume im Plangebiet

PFG 2: Dachbegrünung

PFG 3: Pflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

PFG 4: Extensive Grünstreifen

PFG 5: Extensive Unterhaltung des Pflegewegs

PFG 6: Extensive Unterhaltung der Retentionsmulden

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

100 % der Ökokontomaßnahme 0075 Teilbereich b

59,5 % der Ökokontomaßnahme 0069

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

40,5 % der Ökokontomaßnahme 0069

100 % der externen Ausgleichsmaßnahme A1: Ökolandbau auf Flst. 1426

100 % der Ökokontomaßnahme 0062

100 % der Ökokontomaßnahme 0064

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Geschossigkeit

Als drittes Geschoss ist die Errichtung eines Dachgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), das nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist, zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist ein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), das nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist und mindestens 2 m von der Gebäudekante zur Erschließungsstraße hin zurückweicht, zulässig.

Dachform

In den Planungsbereich WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind bei Hauptgebäuden Satteldächer, gleichseitig geneigte versetzte Satteldächer und Walmdächer, allesamt mit einer Neigung von 20 ° bis 40°, sowie Flachdächer bis 10° Neigung zulässig.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

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

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Dachaufbauten

Die Breite aller Gauben darf höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Vom First und von den Ortsgängen sind jeweils mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten.

Gestaltung von Garagen und Carports

Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen).

Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Gebäudehöhe, Dachneigung und die Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist einheitlich vorzusehen.

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

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 1,0 m nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

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

Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Wassergebundene Decke, Drän-Asphalt. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,5 betragen.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

Müllbehälterstandorte

Müllbehälterstandorte zur dauernden Lagerung von Mülltonnen sind einzuhausen und / oder mit Hecken aus Laubgehölzen an drei Seiten einzugrünen.

Einfriedungen

Entlang von Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind ausschließlich lebende Einfriedungen (beispielsweise in Form von Hecken) bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind mind. 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Baugrundstück ist nur eine Außenantenne auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

5. Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 LBO)

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

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

Aufschüttungen sind zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 m
5% - 10%	1,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme "Hauptgebäude" sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5 m-Umfelds, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

7. Umgang mit Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Retentionszisternen

Für das auf Dachflächen und sonstigen, nicht kontaminationsgefährdeten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser werden flächendeckend Retentionszisternen mit zwangsentleertem Volumen (Schwimmerdrossel) und mit einem Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation vorgeschrieben.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser schadlos den Retentionszisternen zuzuführen.

Die Dimensionierung der jeweiligen Retentionszisternen erfolgt für eine Jährlichkeit von $T_n = 5$ a mit einer Drosselabflussspende je gesamt Grundstücksfläche A_E von 30 l/s*ha, maximal sind jedoch 1,5 l/s zulässig.

Die RW-Rückhaltung kann mit einer RW-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsentleerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.

Hinweis: Für RW-Nutzungsanlagen gelten erhöhte Anforderungen gemäß Technischem Regelwerk, u.a. in Bezug auf die Rückstausicherung und zur Vermeidung der Verkeimung des Brauchwassers.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

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

C. HINWEISE

1. Pflanzliste (Empfehlungen)

Pflanzliste für Straßenbäume, jeweils in Straßenbaum-tauglichen Sorten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste für Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus spec.	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus spec.	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

2. Biotopschutz

Erhalt nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützter Biotope

Die ans Plangebiet angrenzenden und in der Offenlandkartierung Baden-Württemberg erfassten nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotope sind in ihrer Wertigkeit zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu pflegen:

- Hecken der Ortsrandeingrünung (Gehölze am Ortsrand SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261079)
- Hecken und Gehölze der freien Feldflur (im Norden: Hecken auf Steinriegeln Schlegelberg SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261081, im Süden: Feldgehölze Schlegelberg SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261080)

Erhalt einer externen Ausgleichsfläche auf Flst. 1838

Ans Plangebiet grenzt eine ca. 1.800 m² große externe Ausgleichsfläche an. Bei der mit "Buntbrache" bezeichneten Ausgleichsmaßnahme wurde eine Mähweide/Fettwiese in eine Hochstaudenflur umgewandelt. Die Buntbrache ist in ihrer Wertigkeit zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu pflegen

Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden bzw. abzubrechen.

3. Artenschutz

Zur Vermeidung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind sowohl Vermeidungs-, Minimierungs- als auch CEF-Maßnahmen notwendig.

Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Bauzeitenregelung

Erforderliche Rodungen und Gebäudeabrisse dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen.

V 2: Ausweisung Tabuflächen

Im Bereich der angrenzenden Feldhecken werden Tabuflächen zur Vermeidung von Lebensstättenzerstörung, Störung und Verletzen von Tieren ausgewiesen.

V 3: Erhalt kleine Gehölzgruppe bei geschützter § 33 Hecke

Die Gehölzgruppe ist als Lebensstätte und Vernetzungsstruktur nach Norden zu erhalten.

V 4: Erhalt Magerwiese auf Flst. 1835

Die Magerwiese ist als insektenreiches Nahrungshabitat dauerhaft zu erhalten, da Nahrungshabitate durch Überbauung verloren gehen.

V 5: Erhalt des Grasweges am Ortsrand auf Flst. 1835

Der Grasweg ist dauerhaft zu erhalten (V) oder in einen extensiven Saumstreifen umzuwandeln (CEF).

Minimierungsmaßnahmen

M 1: Extensive Unterhaltung des Grünstreifens, des Pflegeweges und der Retentionsmulde

Die Maßnahme dient der Entwicklung von Fortpflanzungshabitaten sowie dem Erhalt und Förderung eines Angebotes an Nektar- und Raupenfutterpflanzen.

M 2: Erhalt von Vernetzung

Der Erhaltung der Vernetzung von Biotopstrukturen soll durch extensive Wegränder, landwirtschaftliche Flächen und Saumbiotope u. ä. gewährleistet werden.

M 3: Festsetzung insektenschonender Leuchtmittel

Zur Schonung des Insektenbestands sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

M 4: Naturnahe, extensive Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen

Durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan (Pflanzlisten, Verbot von Schottergärten, Dachbegrünung, Hinweise auf Nisthilfen) ist eine naturnahe und extensive Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen sicherzustellen. Diese dienen als Ersatz für verlorengehende Nahrungshabitate und der Förderung eines Angebots an Nektar- und Raupenfutterpflanzen.

CEF-Maßnahmen**CEF 1: Fledermauskästen**

Die Feldahorngruppe ist als potentiell Quartier für Kleingruppen und Einzeltiere einzustufen. Als Ersatz sind zwei Fledermauskästen im Bereich der südöstlich gelegenen Hecken anzubringen.

CEF 2: Ackerextensivierung

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines lückigen, niedrigwüchsigen Pflanzenbestandes als Brut- und Nahrungshabitat.

Für die CEF-Maßnahmenfläche wird ein Ausgleichsbedarf von mind. 500 m², mit mind. 10 m Breite angesetzt. Als Ausgleichsfläche ist ein Teil der Ackerfläche auf Flst. 1426 vorgesehen. Diese befindet sich südöstlich des Plangebiets, in ca. 1 km Entfernung.

4. Denkmalpflege / Archäologie

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind hierüber vom Bauleiter schriftlich in Kenntnis zu setzen.

5. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) und Kampfmittel-Einwirkungen (Bomben- bzw. Munitionsfunde, Stellungen etc.) sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation sowie des darüber lagernden Plattenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

7. Abwasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist. Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, so sollen die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Wir weisen darauf hin, dass öffentliche Abwasseranlagen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

8. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen. Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, Versickerung über technische Anlage (Vorbehandlung und Rigolen) die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer 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 derartige Dachflächen einfordern.

9. Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf einen Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

10. Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

11. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

12. 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.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.

13. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/

Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.