



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Herdenen – 3. Änderung“
(Nr. Z - B / 2016)**

im Zentralbereich

vom 29.06.2016

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Amt für Stadtentwicklung**

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Die nachfolgend aufgeführten Inhalte der Bebauungsplanänderung beziehen sich ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Änderungsbereich. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Herdenen" bleiben von der Änderung unberührt und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

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

1.1. Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

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

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Tankstellen.

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Laden und Verkaufsstelle für den Verkauf von eigenproduzierten Waren in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm).

1.1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Vergnügungstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 a BauNVO)

- 2.1.** Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundflächenzahl und der Baumassenzahl, der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform.
- 2.2.** Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan "Herdenen, 3. Änderung".

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Baugebieten dürfen die baulichen Anlagen die im Plan festgesetzten NN-Höhen (BH) nicht überschreiten. Der obere Gebäudeabschluss wird bei Flachdächern durch die Oberkante Attika und bei sonstigen Dachformen durch den First bestimmt.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

4.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Radverkehr, Land- und Forstwirtschaft' (R/L/F) entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als Rad- und Wirtschaftsweg entsprechend dieser Funktion auszubauen und zu erhalten.

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

5.1. Lebensraumaufwertung für Zauneidechse

Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Zauneidechsenquartiere und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Zauneidechsen sind im Bereich der Öffentlichen Grünflächen, die mit PFG 1 festgesetzt sind, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im südöstlichen Plangebiet westlich der geplanten Wegetrasse folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Anlage von mindestens fünf sonnenexponierten, lockeren Gesteinshügeln mit Wurzelstubben und Sandbett zur Eiablage im Abstand von mindestens 50 m (CEF-Maßnahme)
- Entnahme der aufkommenden Gehölzsukzession im Herbst

5.2. Ökologische Waldrandgestaltung

Als Ausgleich für die entfallenden Gehölzsukzessionen westlich des geplanten Weges ist in einem 3 m breiten Streifen zwischen dem Rad-, Forstwirtschafts- und Landwirtschaftsweg und der Waldgrenze im Südosten (siehe Planzeichnung) eine ökologische Waldrandgestaltung mit folgender Ausführung vorzunehmen:

- Anpflanzung von dornen- und beerentragenden Sträuchern (v.a. Hundsrose, Schlehe, Weißdorn) alle 10 m im Herbst 2016 bzw. Frühjahr 2017

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

In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten des Versorgungsunternehmens Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von unterirdischen Leitungen einschließlich eines beiderseitigen Schutzstreifens von jeweils 2 m festgesetzt, der von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten ist.

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

Die in den nachfolgenden Festsetzungen aufgeführten Pflanzlisten und Rasenmischungen (RSM) dienen der Orientierung und sind als Empfehlung zu verstehen. Alle Pflanzungen sind mit autochtonem bzw. gebietsheimischem Pflanzmaterial auszuführen.

7.1. PFG 1: Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün am Radweg zum Ortsrand hin

Die öffentliche Grünfläche ist als extensiv genutzte Grünanlage zu gestalten und durch eine Einsaat mit Rasen oder einer artenreichen Gras-Kräutermischung anzulegen.

7.2. PFG 2: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3. PFG 3: Böschungsflächen innerhalb der Baugebiete

Die im Zuge von Abgrabungen oder Aufschüttungen entstehenden Böschungsflächen, sind als Mager- bzw. Trockenstandorte zu entwickeln. Eine aufkommende Verbuschung ist durch jährliche Pflege zu beseitigen.

7.4. PFG 4: Begrünung der Flächen für private Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste 1 oder 2) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 6 – 8 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

8. Eingriff / Ausgleich

Weil das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann, kann auf einen Umweltbericht und einen baurechtlichen Ausgleich verzichtet werden. Ein Artenschutzrechtlicher Ausgleich ist in Form der Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse in Kapitel 5 notwendig, um das Auslösen eines Verbotstatbestandes des § 44 BNatSchG für die während der Offenlage des Bebauungsplans im Plangebiet vorgefundene streng geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1. Erdgashochdruckleitung

Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden, baulichen Anlagen und Baumpflanzungen absolut frei zu halten.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die terranets bw GmbH in Stuttgart:

terranets bw GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
Tel.: + 49 711 7812-0
Fax: + 49 711 7812-1296
info@terranets-bw.de

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden:

terranets bw GmbH
Betriebsanlage Süd
Auf Mittelhardt 4
78652 Deißlingen
Tel.: 07425 3398-0
Fax: 07425 3398-25 09

8.2. Wasserschutzgebiet

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

8.3. Waldabstand

Innerhalb des 30 m-Abstandes zum bestehenden Wald (§ 4 Abs. 3 Satz 1 LBO, Waldabstandszone) sind gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO Gebäude, die dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 Archäologische Denkmalpflege (Email: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung der Ordnungswidrigkeit gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Überflugbereich

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereichs ca. 1000 m nordwestlich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Schweningen am Neckar. Weiterhin befindet sich das Plangebiet unterhalb des verlängerten An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen und etwa 1,2 km nördlich vom Bezugspunkt des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes der

Lufttretungsstation am Schwarzwald-Baar Klinikum. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

3. Verkarstungserscheinungen

Als Baugrund sind unter Verwitterungsdeckschichten Gesteine des Oberen Muschelkalkes zu erwarten. Grundsätzlich muss im Untergrund mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden, was zu Erschwernissen in der Erschließung und / oder Bebauung führen kann. Bei diesbezüglichen geotechnischen Fragen wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

4. Natur- und Artenschutz

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Die Brutzeit geht vom 01. März bis zum 30. September. Abweichungen der vorgenannten Zeiträume für Gehölzrodung und Baufeldräumung sind bezogen auf die Witterungsverhältnisse in Villingen-Schwenningen und den Vogelschutz mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar abzustimmen.

Zur Minimierung des Tötungsrisikos bei der Anlage des Rad- und Wirtschaftsweges sowie der CEF-Maßnahmen müssen die Standorte sowie die Fahrtrasse hinsichtlich Zauneidechsen vor Befahrung kontrolliert werden. Im Bereich des zum Rad- und Wirtschaftsweg auszubauenden Grasweges ist die bestehende Vegetation vor Baubeginn durch Mahd/ Mulchen möglichst bei nassen Bodenverhältnissen kurz zu halten, um den Standort für Zauneidechsen ungeeignet zu gestalten. Die Bauarbeiten sollen auf diesen Bereich begrenzt werden, eine Befahrung des Waldsaumbereiches und die Lagerung von Baumaterialien sind hier zu vermeiden.

5. Pflanzlisten

Pflanzlisten als Empfehlung zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'coumnaire' Typ 1,2,3	Säulenförmiger Spitzahorn
Sorbus x thuringiaca 'Fasticiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora'	Krimlinde

Pflanzenliste 2 - Mittel- und Kleinkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn

Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzenliste 3 - Heimische standortgerechte Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/ Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 4 - Rasenmischung (RSM) 6.1

Art	Mischungsanteil in Gewichts-%	
	Regelwert	Spielraum
Agrostis capillaris	2,0	-
Anthoxanthum odoratum	5,0	2-8
Festuca trachyphylla oder Festuca ovina	20,0	15-25
Festuca rubra commutata	10,0	5-15
Festuca rubra trichophylla	10,0	5-15
Poa compressa	3,0	-
Poa pratensis	15,0	10-20
Achillea millefolium	1,5	
Allium schoenoprasum	2,0	
Anthemis tinctoria	3,0	
Campanula rotundifolia	2,0	
Dianthus carthusianorum	6,0	
Dianthus deltoides	6,0	
Hieracium pilosella	1,0	
Leucanthemum vulgare	2,0	
Pterohagia saxifraga	2,0	
Prunella grandiflora	3,0	
Prunella vulgaris	3,0	
Thymus pulegioides	1,5	
Thymus serpyllum	2,0	

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 Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung

In den Baugebieten sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 10° zulässig.

Ausnahmsweise können in den Baugebieten andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert.

2. Erfordernis der Kenntnisaufgabe (§ 74 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreie Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnisaufgabeverfahren) anzuwenden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes bis max. 1,0 m und Abgrabungen bis max. 2,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

4. Ordnungswidrigkeiten

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