



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Zentralklinikum, 3. Änderung“
(Nr. Z_D_2026_2)**

im Zentralbereich

vom 12.06.2026

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Stadtplanungsamt**

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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 BauGB)

1.1. Sondergebiet Klinikgebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient den Einrichtungen des Zentralklinikums (Teilbereich 1). Die Teilbereiche 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Indexbezeichnung der einzelnen Teilbereiche entspricht der Bezeichnung aus der Emissionskontingentierung.

1.1.1. Teilbereich 1 Zentralklinikum

Allgemein zulässige Nutzungen:

1. Zentralklinikum

Untergeordnet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Fachklinikbetriebe,
- Ärztehäuser, Räume- und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Klinikums,
- Medizinischer Facheinzelhandel (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Ausbildung und Beschäftigung, sofern sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

1. Sonstige den Kliniken dienende nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. orthopädietechnische Betriebe),
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässige Nutzungen:

1. Allgemeine Wohnnutzungen,
2. Wohnungen für Bedienstete des Klinikums,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unterkünfte die dem Klinikum zugeordnet sind (z.B. Patientenhotel, Boarding-Häuser).

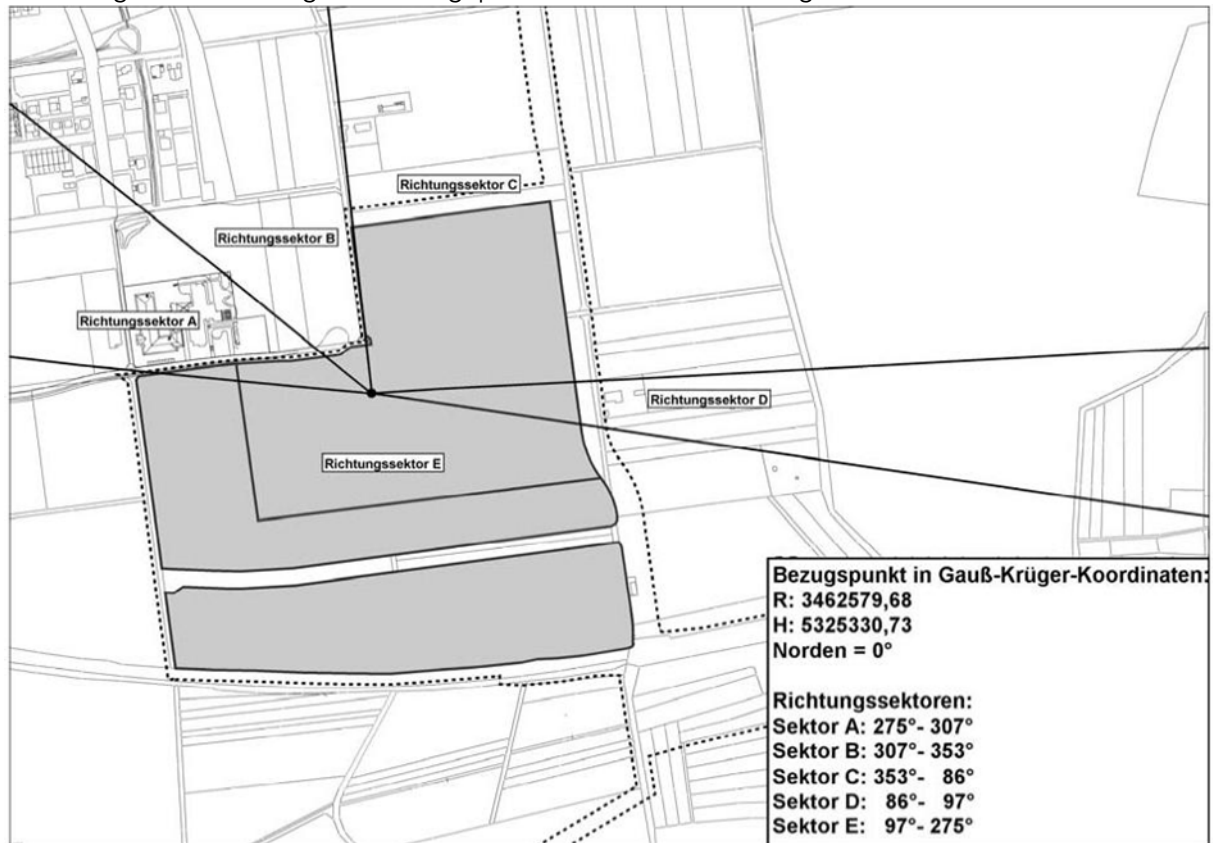
1.1.2. Emissionskontingentierung

Die im Sondergebiet Klinikgebiet zulässigen Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der Tabelle 1 genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Sondergebiet festgesetzten Fläche an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Tabelle1: Emissionskontingente L_{EK} für den Tag (06:00-22:00 Uhr) und die Nacht (22:00-06:00 Uhr) in dB(A)/m²

Sondergebiet Klinikgebiet	Teilbereich 1 Zentralklinikum	Teilbereich 2.1 Medizinische Dienstleistung und Versorgung	Teilbereiche 2.2 , 2.3 und 2.4 Medizinische Dienstleistung und Versorgung
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	46	47	55
Nacht (22:00 – 6:00)	37	35	42

Abbildung 1: Darstellung des Bezugspunktes und der Richtungssektoren



Für die in der Abbildung 1 dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, E erhöhen sich die Emissionskontingente um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus.}}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus.}}$ für den Tag (06:00-22:00 Uhr) und die Nacht (22:00-06:00 Uhr) in dB(A)/m²

Richtungssektor	Sondergebiet Klinikgebiet		
	Teilbereich 1 Zentralklinikum	Teilbereich 2.1 Medizinische Dienstleistung und Versorgung	Teilbereich 2.2, 2.3 und 2.4 Medizinische Dienstleistung und Versorgung
Richtungssektor A			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	4	0	0
Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)	5	0	0
Richtungssektor B			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	0	3	0
Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)	0	4	0
Richtungssektor C			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	22	21	13
Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)	16	18	11
Richtungssektor D			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	17	18	10
Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)	11	15	8
Richtungssektor E			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	19	18	10
Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)	13	15	8

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$$L_r \leq L_{IK}.$$

L_r : Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} und den Zusatzkontingenten $L_{IK, \text{zus.}}$ der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ΔL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am maßgeblichen Immissionsort, hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 sowie den Anhang A.2 nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 verwiesen.

Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gelten für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden. Maßgeblicher Immissionsort im Sinne dieser Festsetzung ist der Ort, an dem eine Überschreitung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} am ehesten zu erwarten ist. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, gelten die Anforderungen der TA Lärm. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Betriebsgrundstücks oder Teile davon einem anderen Betriebsgrundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

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

2.1. Höhe der baulichen Anlage (§ 16 BauNVO)

Gebäudehöhe (GH) entsprechend Planeintrag. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf um max. 1,0 m überschritten werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen und Ähnliches.

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

Es werden folgende Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen festgelegt:

Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der erschließenden Straße: Mittelmaß gerechnet entlang der Gebäudewand am äußeren Ende der angrenzenden Verkehrsfläche, Oberkante Bordstein.

Oberer Bezugspunkt ist der oberen Gebäudeabschluss: Oberkante Attika bzw. First.

3. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Carports, Hoch- und Tiefgaragen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im entsprechend ausgewiesenen Baufenster gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Norden des Teilbereiches 1 ist ein Baufenster für Stellplätze gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB dargestellt. Die Zufahrt zu diesem darf nur von der Planstraße A (Klinikstraße) aus erfolgen.

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

gemäß Eintrag in der Planzeichnung

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Medien) festgesetzt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 5 m. Dieser ist vor Bepflanzung freizuhalten oder es sind Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 zu treffen. Die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen ist jederzeit zu gewährleisten.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahme

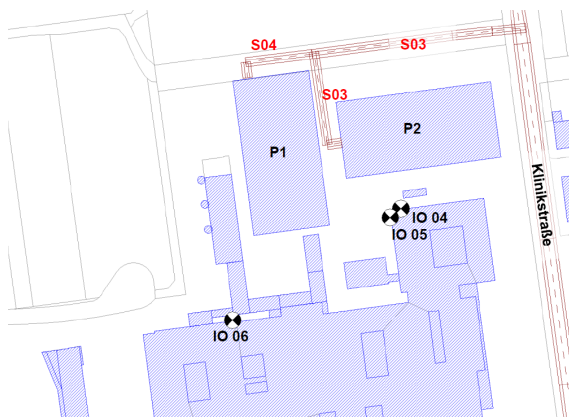
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit dem Eintrag „1“ ist es möglich, eine aktive Schallschutzmaßnahme bis zu einer Höhe von 6 m zu errichten, wenn dies zur Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente erforderlich wird. Diese Schallschutzmaßnahme muss entsprechend den Vorgaben der ZTV-Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988 - den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.

Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mitarbeiterparkplatzes. Durch den Bau von vorgelagerten Gebäuden wie der Energiezentrale oder eines Parkhauses mit geschlossener Fassade, erfolgt eine Schallabschirmung. In diesem Fall kann auf die aktive Schallmaßnahme verzichtet werden.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Parkhaus

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit dem Eintrag „2“ ist der Bau von Parkhäusern zulässig. Im Rahmen der Schalluntersuchung wurde der Bau von zwei Parkhäusern (P1 und P2) angenommen, für die folgenden Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind:



- In beiden Parkhäusern sind schallabsorbierende Elemente mit einem Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,8$ (entspricht Absorptionsklasse B gemäß/ DIN EN ISO 11654:1997-07, Akustik - Schallabsorber für die Anwendung in Gebäuden - Bewertung der Schallabsorption/ jeweils vollflächig an der Decke der Parktagen zu installieren, um den Innenpegel zu senken. Alternativ sind gleichwertige schallmindernde Maßnahmen, wie bspw. der Einsatz von schallgedämmten Lüftungsjalousien an den Gebäudeöffnungsflächen möglich.

Werden an P1 keine schallabsorbierenden Deckenelemente installiert, so ist gemäß überschlägigem Ansatz an der Ostfassade von P1 eine Schallschutz-Lamellenfassade mit einem Schalldämmmaß von mindestens 8 dB, an der Südfassade von P1 eine Schallschutz-Lamellenfassade mit einem Schalldämmmaß von mindestens 5 dB und an der Westfassade von P1 eine Schallschutz-Lamellenfassade mit einem Schalldämmmaß von mindestens 3 dB zu installieren. Der Schallschutz an P1 sollte so dimensioniert sein, dass der 2. Bauabschnitt aus schalltechnischer Sicht ohne zusätzliche Maßnahmen an P1 umsetzbar ist.

- Bei der Umsetzung von Parkhaus P2 ist die Südfassade in voller Länge und Höhe in Richtung der klinikeigenen schutzbedürftigen Räume (Patientenzimmer) mit einer Schallschutz-Lamellenfassade mit einem Schalldämmmaß von mindestens 7 dB auszustatten.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Parkhaus P2 ist der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 04 bis IO 06 auch unter Berücksichtigung der Immissionsbeiträge des Parkhauses P1 und der Heizzentrale eingehalten sind. Sollte dies nur unter Nachrüstung von Schallschutz-Lamellen an der Ostfassade (und ggfs. an der Südfassade) möglich sein, ist sicherzustellen, dass diese am Parkhaus P1 nachträglich angebracht werden können.

Aufenthaltsräume / Anforderungen an die Schalldämmung

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Flächen, für die Lärmpegelbereiche angegeben werden, sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in Abbildung 2 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle 3). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Abbildung 2: Darstellung der Flächen mit der Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen, Angabe der Lärmpegelbereiche

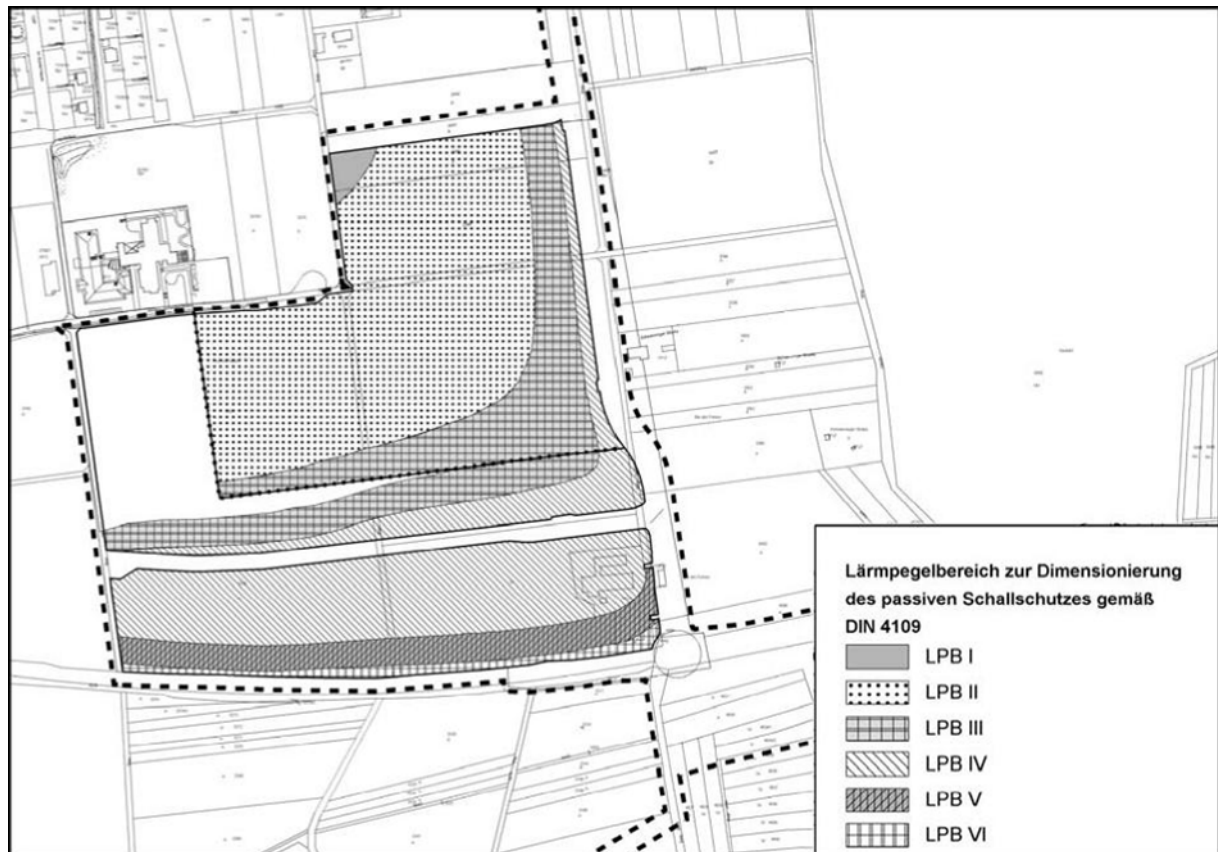


Tabelle 3: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' _{w,res} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
I	35	30	--
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	-	50	45

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung des Gebäudes geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Technische Be- und Entlüftung

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume) fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung der Gebäude die Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in dem Sondergebiet Klinikgebiet, Teilbereich 1 Zentralklinikum 40 dB(A) und in dem Sondergebiet Klinikgebiet, Teilbereich 2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung 50 dB(A) unterschreiten, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

8. 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)

8.1. Versickerung auf den Baugrundstücken, Ableitung

Niederschlagsabflüsse von Dachflächen müssen auf den Grundstücken nach Maßgabe der ATV M 153 und DWA 138 über Mulden mit einer belebten Bodenzone versickert werden.

Wege, Zufahrten 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 $k_f = 5,4 \times 10^{-5}$ 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.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Flächen für Stellplätze sowie Anlagen der Energieversorgung ist den Entwässerungseinrichtungen im angrenzenden Baugebiet „Schilterhäusle“ zuzuführen.

8.2. Versickerung im Bereich der Klinikstraße

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Klinikstraße ist im anbaufreien Bereich nach Maßgabe der RiStWag über die bewachsene Böschung breitflächig zu versickern.

8.3. Dachflächenbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mind. 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.

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

Bei der Auswahl der Pflanzen sind standortangepasste, zumindest europäische und nicht invasive Arten zu wählen.

9.1. Bäume auf 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 Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird.

9.2. Bäume auf Privatgrundstücken

Je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum 2. Ordnung (Qualität: H., StU min. 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

10. 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 verboten. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Landratsamt, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen. Abgrabungen, die die grundwasserschützenden Deckschichten wesentlich vermindern, sind verboten.

C. Hinweise

1. 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.

2. Überflugbereiche

Der Geltungsbereich befindet sich unterhalb der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Schwenningen am Neckar sowie unterhalb der Abflugstrecke des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

3. Errichtung von Bauwerken

Bei der Errichtung von Bauwerken sind die §§ 14 und 16a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zu beachten (Vorlagepflicht und Kennzeichnungspflicht).

4. Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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. 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

6. Überflutung bei Starkregen

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat im Jahr 2021 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellen lassen. Gemäß den vorliegenden Starkregenrisikokarten können Teile des Plangebiets bei Starkregenereignissen überflutet werden. Im Zuge von Baumaßnahmen sind erforderliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und gegebenenfalls zu berücksichtigen.

7. Bodenschutz

Zum Umgang mit dem anfallenden Boden wird ein Bodenkonzzept empfohlen.

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. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor

Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in oder unter die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorge- bzw. Materialwertewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das der Errichtung technischer Bauwerke dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

8. Altlasten

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

9. Regelungen zum Arten- und Naturschutz

Insektenfreundliche Beleuchtung

Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna zu prüfen und Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen (§ 21 Abs. 1 S. 1 und 2 NatSchG).

Die Beleuchtung von Fassaden baulicher Anlagen ist im Sommerhalbjahr (01.04. bis 30.09.) grundsätzlich verboten. Im Winterhalbjahr (01.10. bis 31.03.) gilt dieses Verbot in der Zeit von 22 bis 06 Uhr (§ 21 Abs. 2 NatSchG). Das Fassadenbeleuchtungsverbot gilt unabhängig der Besitzverhältnisse für sämtliche Gebäude (Wohngebäude, Gewerbegebäude, öffentliche Gebäude, Denkmäler etc.). Dem Vermeidungsgebot aus § 21 Abs. 1 S. 1 wird beispielsweise durch die Verwendung von voll abgeschirmten, blendfreien Leuchten, die nur nach unten bzw. gezielt nur dorthin strahlen, wo das Licht benötigt wird, durch Einsatz von Leuchtmitteln mit geringen Blau- und Ultraviolettanteilen mit warmweißer Lichtfarbe (vorzugsweise bernsteinfarbene LED-Technik mit 1.700 bis 2.200 Kelvin, maximal nicht mehr als 2.700 Kelvin) Rechnung getragen. Des Weiteren soll auch gemäß Vermeidungsgebot auf die Anstrahlung von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen sowie auf reine Dekorationsbeleuchtung verzichtet werden. Durch eine Verwendung von Einrichtungen (z.B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder smarthome Technologien) können die Nutzungszeiten der Beleuchtung beschränkt werden.

Rückschnitt an Gehölzen

Notwendige Eingriffe in Gehölzbestände (starker Rückschnitt, Gehölzentnahme) dürfen nur außerhalb der Nestbauphase, Brut- und Aufzuchtzeit, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar, erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Eingriffe in Gehölze während der Schutzzeit (1. März bis 30. September) sind nur dann ausnahmsweise und in Rücksprache mit dem Landratsamt / Untere Naturschutzbehörde zulässig, wenn gewährleistet ist, dass zur Eingriffszeit keine Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit getötet oder beeinträchtigt werden (Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen

Bei Bauarbeiten im Nahbereich von Gehölzbeständen müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Schutzregelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) berücksichtigt werden.

Schutz vor Vogelschlag

An großflächig vorgesehenen Glasflächen sollen bei einem erhöhten Vogelschlag geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. Nr. 44, S. 3)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.