

Stadt Villingen-Schwenningen  
Stadtbezirk Schwenningen

Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften

# „Eschelen“

vom 27.06.2016

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahmen
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Anlage 1: **Begründung**
- Anlage 2: **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** gem. §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB  
faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 06.10.2015.
- Anlage 3a: **Umweltbeitrag**  
faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 26.02.2016
- Anlage 3b: **Bestandsplan Biotoptypen**  
faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 03.09.2015
- Anlage 4a: **Artenschutzrechtliche Prüfung**  
faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 26.02.2016
- Anlage 4b: **Brutvogelkarte**  
faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 02.07.2015
- Anlage 5: **Grünordnungskonzept**  
faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 26.02.2016

- Anlage 6: **Verträglichkeitsprüfung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes** im Bereich der ehemaligen Klinik Schwenningen,  
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach,  
23.07.2015
- Anlage 7: **Verkehrsuntersuchung**  
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH beratende Ingenieure VBI für  
Verkehrs- und Straßenwesen, Aalen, 04.08.2015

## 5 **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA<sub>1</sub> – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**(Quartiere B<sub>1</sub>, C<sub>1</sub>, D, E, G<sub>1</sub>, H, I, J, K, L, M, N)**

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohngebäude,
- sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

(§ 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### A1.1.1 Flächen auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im **Quartier D** sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die die Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfüllen.

### A1.2 WA<sub>2</sub> – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**(Quartiere B<sub>2</sub>, C<sub>2</sub>, F, G<sub>2</sub>)**

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

(§ 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**A1.3 SO – Sonstiges Sondergebiet – Hospiz**

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

**(Quartier A)**

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Verwaltungsnutzungen, soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des Hospiz stehen,
- untergeordnete Einrichtungen (z. B. Café, etc.) soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des Hospiz stehen,
- Wohnungen für den vorübergehenden Aufenthalt von Begleitpersonen von Patienten,
- sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

**A2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen
- Mindestzahl der Vollgeschosse.

## A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden die Flächen von Tiefgaragen, die gemäß **Ziffer A12.2** überdeckt und begrünt sind, nicht mit eingerechnet (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

## A2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich in den festgesetzten **Quartieren von B bis N** nach der **minimalen Gebäudehöhe ( $GH_{min}$ )**, der **maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ )** und der **Mindestanzahl der Vollgeschosse**. Für Teilbereiche ist zusätzlich die **maximale Wandhöhe** festgesetzt, **ab der ein Rücksprung** vorgeschrieben ist ( **$WH_{RÜCK}$** ).

**$GH_{min}$** ,  **$GH_{max}$**  und  **$WH_{RÜCK}$**  werden zwischen der im Plan festgesetzten **Bezugshöhe (BZH)** und der **Attika** gemessen.

Sofern die geplante Gebäudeoberkante die festgesetzte Wandhöhe  **$WH_{RÜCK}$**  überschreitet, ist an **mindestens einer Gebäudeseite** ein **Rücksprung** von mindestens **4,0 m** sämtlicher Außenwandteile, auf einer Länge der gesamten Außenwand, zu realisieren. In den Gebieten **B<sub>1</sub>**, **C<sub>1</sub>**, **D** hat der Gebäuderücksprung **mindestens** an der **Nordfassade** zu erfolgen.

In den **Quartieren A** und **E** bemisst sich die Höhe der baulichen Anlagen nach der **maximalen First- ( $FH_{max}$ )** und **Traufhöhe ( $TH_{max}$ )**. Im **Quartier A** wird zusätzlich eine **maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ )** für Flachdachgebäude festgesetzt.

Die **maximale Firsthöhe** und die **maximale Gebäudehöhe** werden zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem **höchsten Punkt des Gebäudes** gemessen. Die **maximale Traufhöhe** wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem **Schnittpunkt der Außenwand** mit der **Dachhaut** gemessen.

**Haustechnische Anlagen** dürfen auf **Flachdachgebäuden**, auf einer maximalen Grundfläche von 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche, die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,6 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,0 m von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt sind.

Für die Realisierung von **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** auf **Flachdachgebäuden** kann die maximale Grundfläche für haustechnische Anlagen überschritten werden, wenn die Festsetzungen zu **Dachbegrünung** gem. **Ziffer A9.5** eingehalten werden.

Bei **geneigten Dächern** dürfen **haustechnische Anlagen** auf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche die zulässige Firsthöhe um 1,5 m überschreiten, wenn sie von der unteren Dachbegrenzung, von den Giebeln und dem First jeweils mindestens 1,0 m zurückversetzt sind.

Für die Realisierung von **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** gilt die Flächenbegrenzung auf geneigten Dächern nicht, solange diese einen Mindestabstand von jeweils 1,0 m zur unteren Dachbegrenzung, zu Giebelflächen und zum First einhalten.

## A3 Bauweise

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

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.
- a<sub>1</sub>: **abweichende Bauweise**, im Sinne der offenen Bauweise, **ohne Längenbeschränkung**. Zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.
- a<sub>2</sub>: **abweichende Bauweise**, im Sinne der offenen Bauweise, **mit Längenbeschränkung**. Zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.
- a<sub>3</sub>: **abweichende Bauweise**, im Sinne der offenen Bauweise, **mit Längenbeschränkung**. Zulässig sind **nur Hausgruppen**.
- a<sub>4</sub>: **abweichende Bauweise**, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen **ohne Längenbeschränkung**. **Grenzbau** ist an allen Grundstücksseiten **zulässig**.

Für die Festsetzungen a<sub>2</sub> und a<sub>3</sub> gelten die folgenden **Längenbeschränkungen**, die dem zeichnerischen Teil zu entnehmen sind:



Längenbeschränkung bis **30,00 m**.



Längenbeschränkung bis **38,00 m**.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

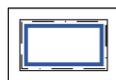
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

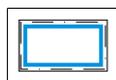
Dabei gilt:



**Baulinie:** Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf dieser Linie gebaut werden. Dies gilt für sämtliche Geschosse. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

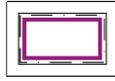


**Baugrenze:** Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Siehe hierzu auch **Ziffer A4.1** und **A4.2**.

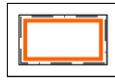


**Baugrenze ab 473,4 m üNN:** Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO gilt diese Baugrenze für Geschosse ab einer Höhe von 473,4 m üNN. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in ge-

ringförmigem Ausmaß kann zugelassen werden.



**Baugrenze ab 473,4 m üNN, verschiebbar:** Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO gilt diese Baugrenze für Geschosse ab einer Höhe von 473,4 m üNN. Diese Baugrenzen können parallel zu ihrer, im zeichnerischen Teil festgesetzten Lage, verschoben werden, soweit und solange ein ständiger Abstand von mindestens 8,0 m zwischen diesen Baugrenzen (nicht überbaute Fläche ab 473,4 m üNN) eingehalten wird. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.



**Baugrenze für Anlieferung:** Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO gilt diese Baugrenze nur für Gebäude und Gebäudeteile für einen Anlieferungsbereich mit Einhausung. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist innerhalb dieser Fläche eine Bebauung als Anlieferungsbereich mit Einhausung erst zulässig, wenn ein gemäß WA<sub>2</sub> (siehe hierzu **Ziffer A1.2**) zulässiger Laden realisiert wird.

#### A4.1 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und offene Stellplätze

In den **Quartieren A, B, C, D, G, H, I, K** sind **Stellplätze** innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** und in den mit **St<sub>1</sub>** oder **Ga<sub>1,2</sub>** gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**Garagen** sind innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** und den mit **Ga<sub>1,2</sub>** gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Im **Quartier E** sind **Stellplätze** innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** und den **St<sub>1</sub>** oder **Ga<sub>2</sub>** Flächen zulässig.

In den mit **Ga<sub>2</sub>** gekennzeichneten Bereichen sind **Garagen** nur entsprechend örtlicher Bauvorschriften **Ziffer B1.3** zulässig.

Im **Quartier F** sind **Stellplätze** innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** und innerhalb der für sie festgesetzten Flächen **St<sub>1</sub>** allgemein zulässig.

Innerhalb der mit **St<sub>2</sub>** gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze für die in diesem Quartier zulässigen **Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** (siehe hierzu **Ziffer A1.2**) zulässig.

In den **Quartieren L, M und N** sind **Stellplätze innerhalb** und **außerhalb** der **überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig. **Garagen** sind nur an den mit **Ga<sub>1,2</sub>** gekennzeichneten Standorten und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den **St<sub>1</sub>** und **St<sub>2</sub>** Flächen sind **Garagen unzulässig**.

Zur **Gestaltung** von **Garagen** siehe örtliche Bauvorschriften **Ziffer B1.3**.

**Tiefgaragen** können im gesamten Geltungsbereich, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zugelassen werden (siehe hierzu auch **Ziffer A2.1** und **A12.2**).

## **A4.2 Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind **Gebäude** als **Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis **25 m<sup>3</sup>** umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf **1** beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen (siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften **Ziffer B3.1**), überdachte Fahrradabstellplätze und Zugänge zu Tiefgaragen.

**Terrassen** dürfen die Baugrenzen um 5,0 m überschreiten.

## **A4.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

## **A5 Zu- und Abfahrtsverbote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von Verkehrsflächen nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Aufteilungen der Straßen (Linienführung) sind **nicht verbindlich**.

### **A6.2 Private Verkehrsfläche**

Die **Planstraße 1**, **Planstraße 2**, **Planstraße 8** und **Planstraße C** werden als **private Verkehrsfläche** festgesetzt.

### **A6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**

Die **Planstraßen 3, 4, 5, 6, 7** und **D, E, F** werden als **verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt.

### **A7 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan sind **Versorgungsflächen** mit der Zweckbestimmung **Elektrizität** festgesetzt.

### **A8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **A8.1 Öffentliche Grünfläche : Parkanlage mit Retentionsflächen**

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Parkanlage mit Retentionsflächen**“. Zulässig sind Mulden / Becken zur Speicherung, Ableitung, Versickerung etc. von Niederschlagswasser sowie Spielbereiche, Aufenthaltsflächen und freigeführte Fußwege. (siehe hierzu auch **Ziffer A9.2** und **A9.4**). Die Flächen sind mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen.

### **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

#### **A9.1 Entwässerung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist im **modifizierten Mischsystem** zu entwässern.

Das unbelastete **Niederschlagswasser** der Dachflächen sowie aller befestigten Flächen (inkl. Straßenflächen) ist über den **Regenwasserkanal** in die **FNL 1-Flächen** (Retentionsflächen) einzuleiten.

Der Notüberlauf der Retentionsflächen ist zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser in den **Mischwasserkanal** einzuleiten.

#### **A9.2 FNL 1 Retentionsflächen**

Die FNL 1-Flächen sind als **Retentionsgräben** und **–mulden** anzulegen, in die das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet einzuleiten ist. Die Flächen und

Mulden sind als Wiese anzulegen. In den FNL1-Flächen sind, außer den zur Regenwasserbewirtschaftung und –retention notwendigen, keine baulichen Anlagen zulässig.

### **A9.3 Dachdeckung**

Dachdeckungen aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A9.4 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit **wasser-durchlässigen** Belägen o.ä., die einen **Abflussbeiwert von mindestens 0,75** besitzen, herzustellen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten **Privatstraßen** können auch wasserundurchlässig ausgeführt werden.

### **A9.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

**Flachdächer** der obersten Geschosse und **Garagen** sind mit Ausnahme der Flächen für haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine u. Ä. sowie Terrassen- und Glasdächer, **extensiv** mit einer mindestens **10 cm dicken Substratschicht** dauerhaft zu **begrünen**.

Die Aufbauhöhe muss eine wasserspeichernde und abflussverzögernde Wirkung gewährleisten, so dass die Flächen in der Bilanz des Regenwasserabflusses mit einem **Abflussbeiwert von mindestens 0,5** nach DIN 1986 berücksichtigt werden können.

Zugunsten von **Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie** kann die Fläche der Dachbegrünung um maximal 20 % der Gebäudegrundfläche **verringert** werden.

### **A9.6 Außenbeleuchtung**

Im Plangebiet ist nur eine **insektenfreundliche Außenbeleuchtung** zulässig.

## **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

**GR1 / FR1**      **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der **Allgemeinheit**.

**GR2 / FR2**      **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der **Stadtentwässerung** und der **Stadtwerke**.



derung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Nachfolgende aufgeführte Festsetzungen zu Pflanzungen sind vorzunehmen (Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen):

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind **Bäume** gemäß der Pflanzliste (im Anhang) **anzupflanzen**. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 – 20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche **gärtnerisch anzulegen** und zu unterhalten.

Pro **500 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche ist **ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum** gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils **mindestens ein Baum**.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 – 18 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Bäume aus den Festsetzung pz 1 und pb 1 werden **angerechnet**.

#### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche im Quartier F**

Im **Quartier F** ist innerhalb der Fläche für Stellplätze (siehe hierzu **Ziffer A4.1**) je angefangene **5 Stellplätze** mindestens **ein hochstämmiger Laubbaum** (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste im Anhang.

Bäume aus pz 1 und pb 1 werden **nicht angerechnet**.

#### **Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der öffentlichen Grünflächen**

**Je angefangene 500 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche** ist mindestens **ein standortgerechter heimischer Laubbaum** (Bäume 1. und 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 oder Solitär, mind. 3xv.) oder Obstbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18) aus Arten der Pflanzliste (keine Säulen- / Kugelformen sowie Formgehölze) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Ausgenommen sind Flächen für **Spielbereiche** und **freigeführte Fußwege** bis zu einem **Flächenanteil von max. 20 %** der Fläche.

Die genaue Position der Bäume, ggf. entlang der Wege, wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **Pflanzzwang 5 (pz 5) – Strauchhecken**

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind frei wachsende **Strauchhecken** gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. (Qualität: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80 cm).

#### **Pflanzzwang 6 (pz 6) – Eingrünung**

Die nördliche Seite von Quartier E ist zu 70 % mit Strauchhecken einzugrünen. Es sind geschnittene sowie freiwachsende Hecken aus geeigneten Arten der Pflanzliste zulässig. Qualität: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80.

#### **Pflanzzwang 7 (pz 7) – Begrünung von Tiefgaragen**

**Tiefgaragen** sind, mit Ausnahme von Wegen, Freisitzen, Notzufahrten und Hofflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 0,50 m zu **bedecken** und zu **begrünen**.

## **A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die Verkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Grundstückstiefe festgesetzt.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform

Zulässig sind Dachformen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

#### Dachdeckung

Flachdächer sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung **Ziffer A9.5** zu begrünen.

**Dachaufbauten** in Form von Gauben ö. Ä. sowie **Dacheinschnitte** sind nicht zulässig.

### B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die **Gebäudeaußenflächen** sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

### B1.3 Gestaltung von Garagen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche **Ga<sub>1</sub>** (siehe hierzu planungsrechtliche Festsetzung **Ziffer A4.1**) werden keine besonderen Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Garagen innerhalb der mit **Ga<sub>2</sub>** gekennzeichneten Flächen sind so zu gestalten, dass diese an drei Seiten geöffnet sind, d. h. nur eine Seitenwand besitzen. Sind diese direkt an Gebäude angebaut, können diese auch an nur zwei Seiten geöffnet sein.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der **Stätte der Leistung** an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von **5 m<sup>2</sup>** je **Betrieb** und **Fassade** und nur bis zur **Höhe der Oberkante der Attika** zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Müllbehälterstandorte**

Private Müllbehälterstandorte (siehe planungsrechtliche Festsetzung **Ziffer A4.2**) zur dauernden Lagerung von Mülltonnen sind einzuhausen und / oder mit Hecken aus Laubgehölzen an drei Seiten einzugrünen.

### **B3.2 Einfriedungen / Stützmauern**

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen ohne Gehwege angrenzen, sind **0,50 m** von der **Hinterkante Bordstein** zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune zulässig. Im gesamten Plangebiet sind **Einfriedungen und Stützmauern** mit einer **Höhe** von mehr als **1,25 m** (inkl. Sockel) nicht zulässig.

Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen der **Quartiere I, L, M** und **N**, die an die öffentliche Grünfläche, an Regenwasseranlagen oder öffentliche Wege grenzen, sind nur auf bis zu **50 % der Gesamtlänge** der Grundstücksseite zulässig. Zulässig sind hier ausschließlich lebende Einfriedungen.

Im **Quartier A** sind innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichs **Einfriedungen und Stützmauern** nicht zulässig.

Siehe hierzu auch planungsrechtliche Festsetzungen **Ziffer A4.3**.

## **B4 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als **zwei Außenantennen** pro Gebäude sind unzulässig.

## **B5 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## **B6 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung von Gebäuden sind je **Wohnung 1,35 geeignete Stellplätze** auf dem Privatgrundstück herzustellen. Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für Gebäude mit nur **einer Wohnung** sind mindestens **2,0 Stellplätze** herzustellen.

Für Gebäude mit **acht oder mehr Wohnungen** ist je acht Wohnungen **mindestens ein [1,0]** zusätzlicher Stellplatz als **Besucherstellplatz** herzustellen.

Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

# C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

## C1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Wandmosaik im Hauptgebäude des alten Schwenninger Klinikums, Röntgenstraße 20 – „Der barmherzige Samariter“ aus der Mosaik-Werkstätte Berthold Müller in Kressbronn am Bodensee, 1960/61, gestiftet von der Uhrenfabrik Kienzle ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. An seiner Erhaltung besteht öffentliches Interesse. Es wird angeregt, das mit der Wand verbundene Wandmosaik als Ganzes zu sichern und möglichst in einem der Öffentlichkeit zugänglichen Innenraum im Rahmen der geplanten Neubebauung anzubringen.

## C2 Archäologische Denkmalpflege

Der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Bereich wird als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG eingeschätzt. An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) ist auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen.

Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Dr. Ute Seidel, 0761/208 3581, ute.seidel@rps.bwl.de – ist notwendig.

Sollten sich archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

# D HINWEISE

## D1 Artenschutz

Nachfolgend Auszug aus der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Nachnutzung des Klinikgeländes Villingen-Schwenningen, faktorgrün, Freie Landschaftsarchitekten bdla, Rottweil, 26.02.2016.

Um bei der Umsetzung der Planung oder einzelner Abschnitte Planungssicherheit zu haben (u. a. hinsichtlich Abriss- und Bauzeitenplan, ggf. Ausführungen mit Ersatzquartieren) und somit nachgelagerte Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Planung zu vermeiden, wird eine frühzeitige Beteiligung eines artenschutzfachlichen Gutachters und der unteren Naturschutzbehörde dringend empfohlen. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen und die Überwachung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sind über eine fachgutachterliche Baubegleitung zu gewährleisten.

### Vögel:

Um Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle genannten Arten auszuschließen, sind Gehölze nur im Zeitraum von 01.10.-29.02 zu roden. Falls es im Einzelfall notwendig ist, einzelne Bäume während der Brutzeit zu roden, ist dies vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Zudem sind alle Abrissarbeiten von Gebäuden ebenfalls nur im Zeitraum von 01.10.-29.02 durchzuführen oder alternativ geeignete Spalten am Gebäude zu verschließen. Störungstatbestände laut § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für alle genannten Arten ausgeschlossen.

Um Zerstörungstatbestände von Fortpflanzungs- und Ruhestätten laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sind verschiedene CEF-Maßnahmen notwendig:

- An den verbleibenden Bäumen im Plangebiet müssen 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter angebracht werden.
- Für Sperlinge müssen 18 geeignete Nisthilfen an Bäumen im Plangebiet oder Gebäuden in der näheren Umgebung angebracht werden. Gut geeignet sind für die Koloniebrüter auch Mehrfachnistkästen, z.B. mit drei Nisthöhlen pro Kasten.
- Für Mauersegler müssen entweder Nisthilfen für 20 Brutpaare an den höheren Wohngebäuden am Virchowweg aufgehängt werden oder ein Mauersegler-Turm errichtet werden.
- Für den Turmfalken muss ein geeigneter Nistkasten an einem höheren Gebäude, Strommast, o.ä. in der Nähe des Plangebiets angebracht werden
- Der Mauerseglerturn enthält 36 Brutkammern für Mauersegler bzw. Höhlenbrüter und 12 Fledermauskästen. Somit sind noch 8 weitere Nisthilfen für Höhlenbrüter an den Bäumen im Park aufzuhängen.

### Fledermäuse:

Um einen Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen sind folgenden CEF-Maßnahmen notwendig:

- An den Dachverwahrungen aus Blech müssen Abrissarbeiten zwischen November und März bei Frost (<-10°C) erfolgen. Alternativ können die Bereiche vor dem Abriss von einem Fledermausspezialisten untersucht werden.
- Die Dehnungsfugen und die Hinterlüftungsebene müssen vor dem Abriss von einem Fledermausspezialisten untersucht werden. Ist dies nicht möglich, müssen die Lüftungsöffnungen nach dem Ausflug der Fledermäuse (Abends, 12°C, trocken, windstill) verschlossen werden um eine Besiedelung zu verhindern. Die Spalten werden dabei so verschlossen, dass ein Ausflug potenziell noch darin befindlicher Tiere ermöglicht, jedoch kein neuer Einflug ermöglicht wird. Dies wird im Zusammenhang mit der Durchführung von CEF-Maßnahmen geschehen, damit keine Quartiere verloren gehen.
- Ein Abriss im Sommer wäre nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermausspezialisten ebenfalls denkbar.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für alle Arten ausgeschlossen.

Um einen Zerstörungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern müssen die verlorenen Quartiere durch Ersatzquartiere mindestens im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Nach Absprache mit Architekten und Fledermausspezialisten könnten beispielsweise Einbausteine möglichst hoch an den geplanten Neubauten angebracht werden.

Die als Jagdhabitats genutzten Gehölzbereiche sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Alternativ sind sie durch neue Gehölzanpflanzungen in vergleichbarer Flächengröße auf angrenzenden Flächen (z. B. nördlich des Gebietes) auszugleichen.

#### **Fazit:**

Sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse sind Ausgleichsmaßnahmen nötig. Für Vögel sind im Vorfeld mehrere artangepasste Nisthilfen in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Brutplätzen anzubringen, für Fledermäuse sollten Ersatzquartiere geschaffen werden.

Die Variante, einen Mauerseglerturm zu errichten, ist eine gute Möglichkeit, beides zu kombinieren. Er enthält 36 Brutkammern für Mauersegler bzw. Höhlenbrüter und 12 Fledermauskästen. Somit sind noch 8 weitere Nisthilfen für Höhlenbrüter an den Bäumen im Park aufzuhängen sowie eine Nisthilfe für den Turmfalke angebracht werden.

Zusätzlich müssen weitere Gehölze gepflanzt werden um Jagdhabitats für Fledermäuse zu erhalten.

Rodungen der Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Sollten im Einzelfall Bäume während der Brutzeit gerodet werden müssen, ist dies mit der UNB abzustimmen.

Beim Abriss der Gebäude darf es ebenfalls nicht zu Tötungen geschützter Arten kommen. Da die Gebäude als Brutplatz für Vögel und potenziell als Winterquartiere für Fledermäuse genutzt werden, wäre ein Abriss eventuell – nach Absprache mit einem Fledermausspezialisten - im Herbst oder Frühjahr möglich, vor bzw. nach der Nutzung als Winterquartier und außerhalb der Brutzeit. Alternativ könnten die Abrissarbeiten im Winter geschehen, wenn vorher auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert wurde und keine Tiere nachgewiesen wurden. Eine weitere Möglichkeit wäre es, alle potenziellen Einfluglöcher bzw. Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter vor der Brutzeit zu verschließen und eine Ansiedelung zu verhindern. Die Spalten werden dabei so verschlossen, dass ein Ausflug potenziell noch darin befindlicher Tiere ermöglicht, jedoch kein neuer Einflug ermöglicht wird. Dies wird im Zusammenhang mit der Durchführung

von CEF-Maßnahmen geschehen, damit keine Quartiere oder Brutplätze verloren gehen.

## **D2 Baugrundstücke an Retentionsflächen**

Kellergeschosse bzw. Fundamente von Gebäuden auf Grundstücken angrenzend an Retentionsflächen (FNL 1) sind mit wasserdruckhaltender Abdichtung herzurichten bzw. müssen Abstände einhalten, die die bautechnischen Grundsätze zu Auftriebssicherheit, Lastabtragsbereiche, etc. berücksichtigen.

## **D3 Bodenschutz**

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Das Merkblatt „Boden – ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 2002) ist als Grundlage zu verwenden.

## **D4 Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **D5 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **D6 Doppel- und Reihenhäuser**

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

## **D7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **D8 Freiflächengestaltungsplan**

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## **D9 Regenwassernutzung**

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

## **D10 Altlasten**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Altablagerung Grube Eschelen wird im Altlastenkataster aufgrund von Bauschuttablagerungen als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz geführt. Die Grube ist bereits teilweise überbaut worden. Bei Erweiterung des Hospizes muss daher auf das Vorhandensein bodenfremder Bestandteile geachtet werden. Falls diese im Bodenaushub vorhanden sind, kann eine Verwertung/Entsorgung desselben nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

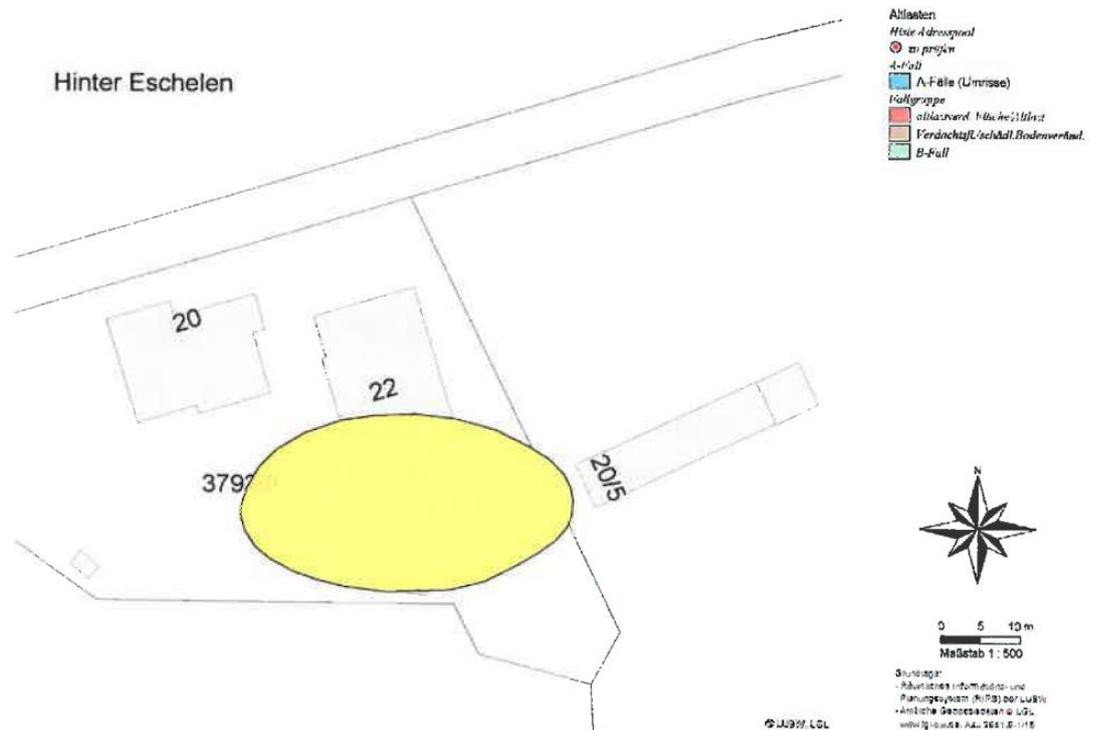


Abbildung 1: Altablagerung Grube Eschelen

## D11 Grundwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 festgesetzten Zone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	04.10.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	09.12.2015 - 22.01.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	09.12.2015 - 22.01.2016
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	23.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	19.04.2016
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	27.04.2016 - 07.06.2016
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	26.04.2016 - 07.06.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	29.07.2016
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	29.07.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Notbekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	17.08.2016
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch Notbekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	17.08.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	20.09.2016
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	20.09.2016

# F ANHANG

## Pflanzliste

<i>Allgemeines</i>	Für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.																
<i>Herkunft der Gehölze</i>	Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).																
<i>Mindestqualitäten</i>	Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen und straßenbegleitend: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm</li><li>• Laubbäume für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm oder Solitär mind. 3xv</li><li>• Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.</li><li>• Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm</li><li>• Sträucher für Hecken und Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80</li></ul>																
<i>Kinderspielplätze</i>	Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen ist darauf zu achten, dass keine Gehölze gepflanzt werden, die Kindern gefährlich werden können, insbesondere giftige Gehölze (vgl. hierzu insbesondere das Merkblatt GUV-SI 8018).																
<i>Begrünung der Stellplätze und straßenbegleitend</i>	<p>Für die Begrünung der Stellplätze und straßenbegleitende Bepflanzungen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.</p> <p>Aufgrund der speziellen Bedingungen im Stellplatzbereich und an Straßen sind auch Sorten der genannten Arten zulässig.</p> <p>Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur Gestaltung und Gliederung des Plangebietes ist pro Planstraße lediglich eine Art zu verwenden.</p> <p>Die folgenden Arten sind als Straßenbäume geeignet (vgl. GALK Straßenbaumliste, Abfrage vom 26.02.2016):</p> <table><tr><td><i>Acer campestre</i></td><td>Feld-Ahorn</td></tr><tr><td><i>Acer platanoides</i></td><td>Spitz-Ahorn</td></tr><tr><td><i>Carpinus betulus</i></td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td><i>Corylus colurna</i></td><td>Baumhasel</td></tr><tr><td><i>Quercus robur</i></td><td>Stiel-Eiche</td></tr><tr><td><i>Prunus padus</i></td><td>Gewöhnliche Traubenkirsche</td></tr><tr><td><i>Sorbus aria</i></td><td>Mehlbeere</td></tr><tr><td><i>Tilia cordata</i></td><td>Winter-Linde</td></tr></table>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn																
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn																
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche																
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel																
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche																
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche																
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere																
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde																

Für die Begrünung oberirdischer Stellplätze, die durch ein Garagengeschoss unterbaut sind, sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung geeignet. Es sind auch Sorten der genannten Arten zulässig:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus lavalleyi 'Carrierei'</i>	Apfeldorn

*Begrünung der unbebauten (privaten) Grundstücksflächen, öffentlichen Grün- und Retentionsflächen*

Sollten innerhalb von Retentions- / Versickerungsflächen Bäume gepflanzt werden, ist auf die Verwendung von Arten, die Staunässe vertragen, zu achten (\*).

#### Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa*</i>	Schwarz-Erle*
<i>Alnus incana*</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus*</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche*
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Einfriedungen</i>	<u>Sträucher für Schnitthecken</u>	
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<u>Sträucher für freiwachsende Hecken</u>	
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Dachbegrünung</i>	Flachdächer der obersten Geschosse von Hauptgebäuden und Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen.	
	Die Schichtaufbaustärke sollte bei Extensivbegrünung mind. 10 cm betragen.	
	Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.	

aufgestellt:  
Rottweil, den 26.02.2016  
J. Pfaff, C. Preyer, A. Meiler  
faktorgruen  
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer  
Freie Landschaftsarchitekten bdla