



# Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Großer Brühl; Teilbereich am Vorderen See II“

Stadtbezirk Schwenningen

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Hinweise / Empfehlungen

Stand: 19.10.2016

Vorhabenträger:

**Die Schwenninger Krankenkasse**  
Spittelstraße 50  
78056 Villingen-Schwenningen

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Proj. 1338

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Sondergebiet (SO) „Verwaltung“ .....	3
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	3.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
	3.2 Zahl der Vollgeschosse .....	3
	3.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH).....	4
<b>4</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>4</b>
	4.1 Bauweise .....	4
	4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	4
<b>5</b>	<b>Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> .....	<b>4</b>
	6.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	4
	6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche .....	4
<b>7</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Pflanzgebote</b> .....	<b>5</b>
	8.1 Freiflächengestaltungsplan .....	5
<b>9</b>	<b>Pflanzbindungen – Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>5</b>
	10.1 Extensivbegrünung Flachdächer .....	5
	10.2 Begrünung Tiefgarage .....	5
	10.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	5
	10.4 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung .....	5
	10.5 Metalleindeckungen von Dächern.....	6
<b>B</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Wasserschutzgebiet</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Altlastensituation</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Geotechnik / Baugrund</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>8</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

### **1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Vorhabensbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

#### **2.1 Sondergebiet (SO) „Verwaltung“**

(§ 11 BauNVO)

Zulässig ist die Nutzung des Gebietes für Verwaltungen einschließlich der dazugehörigen Ergänzungsnutzungen, soweit sie dem Nutzungszweck „Verwaltungen“ zuzuordnen sind.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

#### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet „Verwaltung“ wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Überschreitungen sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauGB zulässig.

#### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Im Sondergebiet „Verwaltung“ sind maximal IV (vier) Vollgeschosse zulässig.

### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)**

Im Sondergebiet „Verwaltung“ wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Planeinschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in Metern über NormalNull (NN.) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der höchste Punkt des Daches.

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

## **4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### **4.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet „Verwaltung“ wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hiervon unberührt.

### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5 Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Die Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze sowie Nebenanlagen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Tiefgaragen, Stellplätze sowie Nebenanlagen, sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Planeintrag).

## **6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus der Planzeichnung (Zweckbestimmung: Geh- und Radweg).

Zulässige Über- bzw. Unterbauung:

Zulässig ist die Überbauung der Fläche durch einen Verbindungssteg im 1. Obergeschoß nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Zulässig ist die Unterbauung der Fläche durch die Tiefgarage im UG nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### **6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche**

Der oberirdische Ein- und Ausfahrtsbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen zum Sondergebiet wird auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich beschränkt.

Die Tiefgaragen-Zufahrt wird auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich auf Ebene des Tiefgaragen-Geschosses beschränkt.

## **7 Grünflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen – entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässige Über- bzw. Unterbauung:

Zulässig ist die Überbauung der Fläche durch einen Verbindungssteg im 1. Obergeschoß nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Zulässig ist die Unterbauung der Fläche durch die Tiefgarage im UG nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## **8 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

### **8.1 Freiflächengestaltungsplan**

Für die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen ist der Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) maßgebend.

## **9 Pflanzbindungen – Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**

Im Bereich der festgesetzten Flächen ist die Regenwassermulde sowie die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen grundsätzlich zu erhalten. Bei Abgang oder im Falle einer unumgänglichen Entnahme sind die Gehölze durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, sind diese zwischen Oktober und Februar zu entnehmen.

## **10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### **10.1 Extensivbegrünung Flachdächer**

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zu mindestens 50 % ihrer Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mind. 10 cm ist vorzusehen.

### **10.2 Begrünung Tiefgarage**

Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 40 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

### **10.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

### **10.4 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

## **10.5 Metalleindeckungen von Dächern**

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

## **B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

### **1 Bodendenkmalschutz**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das RR FR, Ref, 25 — Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

### **2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen I-III“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Sofern Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zu liegen kommen sollten, sind diese wasserdicht auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen dabei keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ggf. erforderliche Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

### **3 Grundwasserschutz**

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

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

### **4 Altlastensituation**

Für das Flurstück 1884/16 besteht kein Altlastenverdacht und es liegt keine Altlast vor, obwohl das Flurstück im Altlasten- und Bodenschutzkataster mit unter der Bezeichnung Altstandort "AS Kienzle Werk Haller (W II)-Austraße 10-18" erfasst ist. Das Flurstück liegt im Abstrom des besagten Altstandortes, aber außerhalb des Hauptschadenbereichs. Der Altstandort ist mit dem Status "Sanierung" hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser eingestuft.

Zur Überwachung der Grundwasserqualität befindet sich auf dem Grundstück des neuen Verwaltungsgebäudes eine Grundwassermesssstelle (GWM) mit zugehörigen Leitungen.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis wird das Grundwassermessstellen-Netz derzeit nicht betrieben, da der Betreiber sich in Insolvenz befindet. Die GWM Nr. 7 wird während der Baumaßnahmen aufgenommen und gesichert und nach Errichtung des Gebäudes wieder eingebaut. Der Einbau erfolgt dann in Absprache mit der Stadt und dem Landkreis. Der derzeitige Standort der GWM befindet sich außerhalb des Baufeldes des Neubaus.

Hinsichtlich eventueller Restbelastungen, welche aufgrund der Zugehörigkeit zum Altstandort "AS Kienzle Werk Haller" im Boden vorhanden sein könnten, besteht sogenannte Entsorgungsrelevanz. Hierzu sind die Ergebnisse in der Baugrunduntersuchung des IB Geosens, 14.10.2015, zu beachten. Bei Tiefbauarbeiten ist ein Fachgutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) hinzu zu ziehen.

Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist entsprechend der Festlegungen des Gutachters zu separieren und zu deklarieren. Gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters, ist der Aushub der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.

Aufgrund des bindigen Untergrundmaterials ist eine geeignete Lösung für den Umgang mit Regenwasser vorzusehen (siehe Hinweise Baugrunduntersuchung IB Geosens, 14.10.2015).

## **5 Geotechnik / Baugrund**

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich im Plangebiet Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und/oder der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Ablagerungen eines Niedermoores, holozäne Abschwemmassen) unbekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, möglicherweise mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Das Grundwasser kann erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und betonaggressiv wirken.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

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.

## **6 Artenschutz**

Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (LRA SBK):

- Die Baufeldfreimachung mit Eingriffen in Gehölze ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit möglicher Brutvogelansiedlungen durchzuführen.
- Für die großflächig vorgesehenen Glasflächen werden Maßnahmen empfohlen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Neben der vorgesehenen Gliederung der Glasflächen ist hierzu u. a. die Verwendung von Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) geeignet. Ansonsten sollen bei erhöhtem Vogelschlag die Scheiben in geeigneter Weise für Vögel gekennzeichnet werden, wobei das Anbringen von Greifvogelsilhouetten nicht geeignet ist. Diesbezüglich wird die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach empfohlen, u. a. als pdf-Datei zu erhalten unter [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage).

Aufgestellt: 19.10.2016

kommunalPLAN GmbH