



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Dickenhardt – 1. Änderung“
(Nr. S-M I 1 / 2016)**

im Stbz. Schwenningen

vom 22.09.2016

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

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

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

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 9 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

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

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen.

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

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

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

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) – wird in den Baugebieten auf max. 10 m festgesetzt.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Dickenhardtstraße (Mittelmaß gerechnet entlang der Gebäudewand am

äußeren Ende der angrenzenden Verkehrsfläche) bis zum oberen Gebäudeabschluss (siehe Skizze in der Legende zur Planzeichenverordnung).

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie Garagen und Carports unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser soll naturnah bewirtschaftet werden. Dazu ist innerhalb des Leitungsrechts für den Dickenhardt bach in West-Ost-Richtung des Plangebiets der vorhandene Geländetiefpunkt entlang der Längsachse zu erhalten.

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

Bodensee-Wasserversorgung/ Dickenhardt bach

In der gekennzeichneten Fläche in West-Ost-Richtung wird zu Gunsten der Versorgungsträger Bodenseezweckverband (BWW) und der Stadt Villingen-Schwenningen (VS) ein Leitungsrecht für Betrieb und Unterhaltung jeweils einer unterirdischen Wasserleitung/ eines Kanals einschließlich eines Schutzstreifens von insgesamt 8 m (nördlich ca. 3 m/ südlich ca. 5 m) festgesetzt.

Strom- und Fernmeldekabel der SVS

Die gekennzeichnete Fläche in Nord-Süd-Richtung wird mit einem Leitungsrecht für Strom- und Fernmeldekabel zugunsten des Versorgungsunternehmens Stadtwerke VS GmbH (SVS) mit einem Schutzstreifen von 3 m (je 1,5 m links und rechts) belastet. Dieser Bereich ist vollständig von Bebauung und Bepflanzung von Bäumen oder Sträuchern freizuhalten.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig. Unberührt hiervon bleiben die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Modellierung des Geländes entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes und Einfriedigungen.

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

7.1. Randeingrünung zur anschließenden freien Landschaft

1. In einem 5 m breiten Pflanzstreifen sind auf Flst.-Nr. 5618 zwischen westlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze auf der privaten Grünfläche heimische standortgerechte Sträucher zweireihig zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
2. Auf den privaten Grünflächen auf Flst.-Nr. 5595 sind im Süden in einem Pflanzstreifen von ca. 4,5 m entlang der Grundstücksgrenze heimische, flachwurzelnde Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2. Gestaltung der Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,8 herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag).

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

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

8.1. PFG 1: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.2. PFG 2: Dachbegrünung

Die geplanten Dachflächen sind zu mind. 50% mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden, extensiv zu begrünen (in Anlehnung an RSM 6.1 mit einem höheren Anteil an Kräutern und Sedumarten gemäß Empfehlung der Pflanzliste 4) und dauerhaft zu erhalten.

8.3. PFG 3: Eingrünung des Ortsrandes mit flachwurzelnden, heimischen Sträuchern in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In einem Pflanzstreifen von ca. 4,5 m auf Flurstück 5595 entlang der Grundstücksgrenze im Süden sind Strauch- und Heckenpflanzungen mit gebietsheimischen, flachwurzelnden Gehölzen vorzunehmen. Davon ausgenommen ist der 3 m breite Schutzstreifen des Leitungsrechts der SVS, das in Nord-Süd-Richtung den Pflanzstreifen quert.

8.4. PFG 4: Eingrünung des Ortsrandes mit heimischen Sträuchern in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In einem 5 m breiten Pflanzstreifen auf Flurstück 5618 zwischen westlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze sind zweireihige Strauch- und Heckenpflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzen vorzunehmen.

8.5. PFG 5: Begrünung der Flächen für private Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

9. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Es sind alle vorhandenen Einzelbäume im Plangebiet zu erhalten und bei Abgang durch großkronige, säulenförmige Laubbäume (Empfehlung Pflanzenliste 1) zu ersetzen. Während der Bauphase ist der Schutz des Kronen- und Wurzelraumes gemäß DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sicherzustellen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

10.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- PFG 1: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- PFG 2: Dachbegrünung
- PFG 3: Eingrünung des Ortsrandes mit flachwurzelnden, heimischen Sträuchern in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- PFG 4: Eingrünung des Ortsrandes mit heimischen Sträuchern in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- PFG 5: Begrünung der Flächen für private Pkw-Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen

10.2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

Die durch die Baugrundstücke hervorgerufenen Eingriffe werden durch nachstehende Maßnahme ausgeglichen. Es ist nur diejenige Maßnahme dargestellt, die nicht auf den Baugrundstücken selbst durchgeführt wird:

- planexterne Ausgleichsmaßnahme A1 [auf den Flurstücken 3174 und 3176, Gemarkung Schwenningen] entsprechend Darstellung in der Begründung

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodensee-Wasserleitung (BWV-Anlage)

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können, sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen – insbesondere der Schutzstreifen – ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:

- a) Die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer etc.)
- b) Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgenommen Sträucher, Buschobst u.ä.)
- c) Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
- d) Die Lagerung von Schuttgütern, Baustoffen und sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern
- e) Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät
- f) Freilegung von BWV-Anlagen.

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger

Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
Postfach 80 11 80
70511 Stuttgart
Tel.: 0711 9730

rechtzeitig vorab schriftlich zur Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

- g) Geplante Baumaßnahmen
- h) Geplante Geländeänderungen
- i) Geplante Querungen
- j) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die BWV-Anlagen zur Folge haben können (Gründungen, Hangabtragungen u.ä.).

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

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

2. Verkarstungserscheinungen

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

3. Natur- und Artenschutz

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

4. Dacheindeckungen

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen sowie das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei zu vermeiden bzw. zu untersagen. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

5. Pflanzlisten

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

Pflanzenliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia tomentosa	Silberlinde

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

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Erle
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzenliste 3 - Heimische standortgerechte Sträucher

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

Pflanzliste 4 - Rasenmischung (RSM) 6.1

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

6. Fachgutachten

Erweiterung Gewerbeflächen Dickenhardt, Biotopkartierung
 Faktorgrün, 02.07.2015

Erweiterung Gewerbeflächen Dickenhardt, Artenschutzrechtliche Prüfung
 Faktorgrün, 09.07.2015

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

1.1. Dachform / Dachneigung

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

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

1.2. Dachdeckung

Die Flachdächer sind mit einem Anteil von mind. 50 % entsprechend Pflanzgebot (PFG 2 unter Punkt 8.2) extensiv zu begrünen.

1.3. Technische Aufbauten

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (GH) darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten um max. 2 m auf höchstens 10 % der Dachfläche überschritten werden. Aufbauten, die der Energie- oder Wärmegewinnung aus Sonnenenergie dienen, fallen nicht unter die Begrenzung des Dachflächenanteils von 10 %.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

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

Ausnahmsweise ist je Grundstück eine selbstständige Werbeanlage (z.B. Fahne, Werbepylon) zulässig. Diese selbstständige Werbeanlage darf eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

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

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Abgrabungen bis max. 1,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände. Der natürliche Geländetiefpunkt entlang des Leitungsrechts des Dickenhardtbaches ist beizubehalten.

5. Ordnungswidrigkeiten

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