

**Große Kreisstadt  
Villingen- Schwenningen  
Stadtbezirk Tannheim**

**Textteil**

**zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet**

**"Brunnenstube"**

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
A. Textliche Festsetzungen	3 - 6
B. Örtliche Bauvorschriften	7 - 9
C. Hinweise, Erläuterungen	10 - 11
D. Begründung	12 - 17
E. Abwägung der Belange	Anlage 1

## A. Textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

1. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S 884 und 895)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58).

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Mischgebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO i.V. § 1 (4), (5), (9), (10) BauNVO

- 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO i. V. §1(6) BauNVO nicht zulässig;
- 1.1.1 Gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO ist das Mischgebiet gegliedert nach
  - **MI 1;** zulässig sind nur Wohnungen, Wohngebäude, Bürogebäude, Büroräume, Lagerräume.
  - **MI 2;** zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Im MI1 und MI2 sind Einzelhandelsbetriebe beschränkt zulässig. Zulässig ist nur der Verkauf von eigenproduzierten Waren als Laden oder als Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen von maximal 100m<sup>2</sup>.
- 1.1.3 Im MI1 und MI2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen.

##### 1.2 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

- 1.2.1. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Dorfgebiet (MD) die Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO i. V. §1(6) BauNVO nicht zulässig;

#### 2. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

#### 3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen ist eingeschränkt wie folgt:

- im Plangebiet sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

**4. Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen, gem. § 15 BauNVO**

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

**5. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO**

Festgesetzt ist im Plan:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Anlagenhöhe)

Die Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

**6. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Berechnung Flächenschwerpunkt siehe C Hinweise

**7. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl gem. § 19-20 BauNVO**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt: **MI 1/ MI 2/ MD 0,4**

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt: **MI 1/ MI 2/ MD 0,8/ -1,2**

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplans sind maßgeblich.

Die für die Berechnung der Grundflächenzahl maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf die Gesamtfläche des grundbuchmäßigen Grundstückes

**8. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO**

8.1 Im Mischgebiet (MI 1) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt entlang der erschließenden Straßen 18 m.

8.2 Im Mischgebiet (MI 2) und Dorfgebiet (MD) ist die offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

**9. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**10. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

10.1 Die Einteilung bzw. die Gestaltung innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

**11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) N. 20 BauGB**

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Flächen festgesetzt, mit folgender Zweckbestimmung:

- Ausgleichs- und Retentionsflächen
- Regenwasserversickerungsfläche

11.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der dort verlaufende Graben naturnah zu erhalten, bzw. zu gestalten. Die vorhandene Uferbepflanzung ist mit standortgerechten Gehölzen zu verdichten.

Der Uferbereich ist durch Gehölzgruppen zweireihig, mit einem Mindestabstand der Pflanzungen zueinander von 1,5 m, auf 1/3 der Uferlinie einzugrünen. Der Anteil der Laubbäume an den Gehölzpflanzungen muss mindestens 10% betragen. Die außerhalb dieser Flächen im Uferbereich befindlichen Bereiche sind als Wiese anzulegen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

11.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- sind die Wiesen zweimal pro Jahr zu mähen.
- ist der Eintrag von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln nur im Rahmen einer extensiven Bewirtschaftung zugelassen.

**11.4 Zuordnungsfestsetzung**

Den innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 19.07.2005 (siehe Anlage 1) durch die Mischgebiets- und Straßenverkehrsflächen werden die Sammelausgleichsmaßnahmen den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie den Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen zugeordnet.

**12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB**

12.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt wie folgt:

Geländeneigung	Maximale Aufschüttung
0 % < 5 %	1,0 m
5 % > 7,5 %	1,5 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 7,5 % können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

Das Böschungsverhältnis hierzu beträgt maximal 2:1 (Länge : Höhe)

**13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

13.1 Im Plangebiet sind Flächen festgesetzt, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Nutznießenden bzw. der Allgemeinheit belegt werden können.

**14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

- 14.1 Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 14.2 Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 14.3 Ausgenommen von den Pflanzbindungen sind die Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Benutzungsverordnung.
- 14.4 Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> und einer Höhe von mehr als 5,0 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
- 14.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen standorttypische, heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 14.6 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche, Retentionsfläche" sind als naturnah gestaltete, extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen.

## B. Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S 884 und 895)

### 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Anlagengrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Anlageabschluss.

Die maximal zulässige Anlagenhöhe ist wie folgt festgesetzt:

	Maximale Höhe in m
Zulässige Anlagenhöhe:	MI1 MI 2 10,50/ 12m
Zulässige Anlagenhöhe:	MD 10m

### Die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplans eingetragenen Höheneingaben sind maßgeblich

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Anlagenhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

#### 1.2. Anlagenhöhe

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Gebäudehöhen als *Anlagenhöhen* festgelegt.

Die Anlagenhöhe bemisst sich ab dem ermittelten Flächenschwerpunkt bis zum höchsten Punkt der Dachdeckung.

### 2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

2.1 Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.

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

2.3 Oberhalb des Dachfirstes bzw. oberhalb der obersten Dachkante sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2.4 Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 20 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.

2.5 Freistehende Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2.6 Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen.

2.7 Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen, die auf eine Grundstücksgrenze hinwirken, darf das Ergebnis folgender Formel nicht überschreiten:

- Fläche der Werbeanlagen = (Länge der hinwirkenden Grundstücksgrenze x 0,2)<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der obigen Festsetzungen.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

#### **3.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen als Mauern und geschlossene Bretterzäune sowie sonstige geschlossene Elementzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Draht- und Maschendraht- und Metallgitterzäune, ebenso offene Holzlattenzäune und Hecken. Für Hecken sind die Pflanzenarten aus der Pflanzenliste zu verwenden.

Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen unabhängig von ihren Grenzabständen maximal 175cm hoch sein. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den zulässigen Einfriedigungen ein Mindestabstand von 50 cm und eine maximale Höhe von 175cm einzuhalten. Hecken dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Im Mischgebiet MI 1 östlicher Teil (östlich Erschließungsstraße mit Wendehammer) und im Dorfgebiet dürfen die zuvor beschriebenen Einfriedigungen maximal 1,0m hoch sein. Die Höhe von Sichtschutzblenden an Grundstücksgrenzen im Zusammenhang mit der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist nach den Bestimmungen des Nachbarrechts zulässig.

#### **3.2 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je zehn Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

### **4. Garagen; Stauraum vor Garagen**

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5m anzuordnen und herzustellen. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit zugeordnet werden. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante von überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten. Die Einhaltung der Flucht der vorderen Baugrenze ist jedoch zwingend einzuhalten.

### **5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

#### **5.1 Die im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebte, pflanzenbestandene Bodenschichten von mindestens 0,30 Metern Stärke in den Vorfluter einzuleiten. Die Oberflächenwasser der direkt an den Graben (Flst.Nr. 583/2) angrenzenden Grundstücke ist in diesen Graben abzuleiten. Zu den unverschmutzten Niederschlagswässer gehören nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.**

#### **5.2 Die Brauchwassergewinnung ist zulässig. Der Überlauf der Sammelanlagen darf nicht unterirdisch versickert werden und die Nutzung sollte sich aus hygienischen Gründen auf die Garten-nutzung beschränken.**

#### **5.3 Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und topographischen Gegebenheiten sowie bei Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer in den Vorfluter einzuleiten.**

#### **5.4 Die Oberflächenwässer von LKW-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsstraßen sind der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.**

#### **5.5 Drainageleitungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.**

### **6. Erfordernis der Kenntnisgabe**

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

## C. Hinweise, Erläuterungen

### 1. Flächenschwerpunkt

- 1.1 Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (A<sub>i</sub>) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (S<sub>i</sub>), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (x<sub>i</sub>, y<sub>i</sub>). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (X<sub>s</sub>, y<sub>s</sub>) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \qquad y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

### 2. Bodendenkmalschutz

- 2.1 Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen.

### 3. Bodenschutz

- 3.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollen die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- 3.2 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollen bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
  - Minimierung der Bodenverdichtung und Belastungen
  - Separate Behandlung von Mutterboden
  - Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
  - Wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) sollen auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, aufgebracht werden.
  - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zugeführt.
  - Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

### 4. Natur- und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen für Außenbeleuchtungen zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel eingesetzt werden.

Die Große Kreisstadt Villingen-Schwenningen wird die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet den Eingriffen auf den privaten Grundstücken und den Erschließungsstraßen zuordnen.

## 5. Altlastenverdachtsflächen

- 5.1 So weit sich durch Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

## 6. Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Überlauf von Regenwassersammelanlagen darf nicht unterirdisch versickert werden. Die Nutzung von Regenwasser sollte sich aus hygienischen Gründen auf die Gartennutzung beschränken.

## 7. Wasserversorgung

- 7.1 Bei der Vergabe der Grundstücke ist zu beachten, dass diese nicht an verbrauchsintensive Gewerbe vergeben werden.

## 1. Geotechnik

Im Plangebiet stehen vorwiegend bindige, z. T. setzungsempfindliche Deckschichten unbekannter Mächtigkeit und darunter Sandsteine und Tonsteine des Oberen Buntsandsteins an.

Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 9. Bodenaushub

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung/ -profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.
- Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. Diese Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen zu.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Stadtbauamt- Abteilung Tiefbau zu übermitteln.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die **Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte **Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)** einzuhalten.

## D. Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtbezirks Tannheim, im Gewann „Brunnenstube“. Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ist die Wohnbebauung entlang der Zindelsteiner Straße und entlang der Wolterdingerstraße gebietsabgrenzend. Westlich und südlich befinden sich Wiesen- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Einzelnen umgeben folgende Grundstücke das Plangebiet:

- nördlich: Flst.-Nr. 2422 (Zindelsteiner Straße)
- östlich: Flst.-Nr. 42/5, 2543/5 (beide Wolterdinger Straße) 396/4, 397, 398, 399, 400
- südlich: Flst.-Nr. 2418 (Weg), 583, 582, 2403 (Weg), 2423

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 2422 Teil (Zindelsteiner Straße), 2423 Teil, 2403 Teil (Weg), 2421, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 396/6, 396/3, 396/5, 396, 402, 401/1, 401, 583/2 (Wassergraben), 583/1, 583, 2418 Teil (Weg).

### 2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplans im Gewann „Brunnenstube“ im Stadtbezirk Tannheim nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs –BauGB-beschlossen.

Im Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2002 sind die zu überplanenden Flächen überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Ein Teil ist als schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft definiert.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Datum vom 20.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Für das Gemeindegebiet der Ortschaft Tannheim ist ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan vorhanden, der seit dem 28.02.1998 wirksam ist. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung aus.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist beachtet.

### 3. Zielsetzung:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, im Rahmen des genehmigten Flächennutzungsplans der Ortschaft Tannheim Bauflächen für eine mischgebiets- bzw. dorfgebietstypische Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Die ständige Nachfrage der einheimischen Gewerbetreibenden ist Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans. Mit der Ausweisung eines Dorf- und eines gegliederten Mischgebiets soll insbesondere den örtlichen, eingesessenen Firmen, Handwerksfirmen und Dienstleistenden bedarfsgerecht Entwicklungs- bzw. Existenzgründungsmöglichkeit angeboten werden.

So sollen beispielsweise schwierige und nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr zeitgerechte Gemengelagen innerhalb der Ortschaft nach und nach aufgelöst werden, mit dem Ziel einer sukzessiven „Konfliktminimierung“. Konkret wird zur Zeit die Aussiedlung einer Elektronikfirma geplant.

In schwierigen Grundstücksverhandlungen ist es der Gemeinde gelungen, einerseits einen Teil der Grundstücke zu erwerben, andererseits die Grundstückseigentümer von der notwendigen Bebauungsplanung zu überzeugen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde die Gelegenheit, mehrere Grundstücksparzellen für die Errichtung von mischgebietstypischen Gewerbebetrieben zu realisieren.

Der Verkauf soll ausschließlich für den Eigenbedarf an die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde erfolgen.

Der Bebauungsplan bildet hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage.

#### 4. Bestand:

Vorhanden ist ein unbebautes Wiesengelände, welches überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist. Im östlichen Bereich, entlang der Wolterdinger Straße ist eine Straßenrandbebauung vorhanden, welche teils aus Wohngebäuden, teils aus Betriebsgebäuden besteht. Diese aus sieben Gebäuden bestehende Bauzeile ragt ca. 200m spornartig nach Süden in die freie Landschaft. Bauplanungsrechtlich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, welcher im Zusammenhang mit der östlich an die Wolterdinger Straße angrenzenden Wohnbebauung den südlichen Ortsrand von Tannheim markiert.

Im südlichen Plangebiet verläuft von Westen nach Osten ein Gewässer 2. Ordnung, welches in einer früheren Maßnahme renaturiert wurde. Das Gewässer tritt im westlichen Bereich aus einer Dole heraus, verläuft dann oberirdisch und wird am südlichsten Punkt des Plangebiets wieder in einen verdolten Zustand übergeführt.

#### 5. Geplante Bebauung:

Geplant ist die Festsetzung sowohl eines gegliederten Mischgebiets als auch eines Dorfgebiets. Im Mischgebiet MI 1, MI 2 sollen einerseits allgemein zulässige Nutzungen gegliedert werden, die bestimmten Planbereichen zugeordnet werden. Dadurch sollen innerhalb des Gebietstyps Konflikte zulässiger Nutzungen untereinander und Schutzansprüche gegeneinander minimiert werden. So ist beabsichtigt, die allgemein zulässigen Wohnungen in ausschließlichen Wohngebäuden und Bürogebäude z.B. nur dort zuzulassen, wo im Übergang zu angrenzenden Gebieten Wohnnutzungen vorhanden sind. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden den störungsunempfindlichen Bereichen zugeordnet. Bestimmte Nutzungen, die für die Ortschaft Tannheim aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen nicht geeignet sind, sollen ausgeschlossen werden. So werden beispielsweise Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zugelassen. Der Verkauf von eigenproduzierten Waren als Laden oder als Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen soll möglich sein. (max. 100m<sup>2</sup>)

Mit der Einschränkung soll verhindert werden, dass sich Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung des täglichen Bedarfs ansiedeln, die nachhaltig und strategisch für eine überörtliche Versorgung ausgelegt sind. (Verbrauchermärkte, Fachmärkte)

Des Weiteren sollen Ausnahmen möglich sein, beispielsweise für Kfz-/ Motorrad-/ Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör, Reifenhandel, Baustoffhandel, Brennstoffe- und Mineralölhandel und Gartenbedarfshandel. Die Ausnahmen müssen jedoch immer mischgebietsverträglich sein.

Aufgrund der Ortsrandlage, teilweise im Übergang zur freien Landschaft, soll die beabsichtigte Bebauung aufgelockert erfolgen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist so geplant, dass optisch eine höchstens „zweigeschossige“ Bebauung entstehen wird. Eine struktur-untypische Veränderung bzw. Verdichtung der Ortsrandlage ist nicht erwünscht. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen so festgesetzt werden, dass sich das neue Plangebiet harmonisch an die vorhandene Siedlungsstruktur anfügt. Folgende lenkende Maßnahmen werden getroffen:

- Festlegung des Gebietstyps "Dorfgebiet und Mischgebiet". Damit wird dem in der Umgebung vorhandenen und die Ortschaft prägenden Gebietscharakter Rechnung getragen.
- Festsetzen einer Grundflächenzahl (GRZ), die sich einerseits an gesetzlichen Möglichkeiten orientiert und andererseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulässt.
- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe. Die geplanten Gebäude sollen in zweigeschossiger Bauweise möglich sein. Damit wird gewährleistet, dass das Landschaftsbild in seinem bisherigen Charakter hinsichtlich der Gebäudevolumen weitestgehend erhalten wird und durch die zulässigen Baumassen keine Beeinträchtigung erfährt.

- Festsetzen der Bauweise, Firstrichtung und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und für das Ortsbild typische Bebauung zu erreichen.
- Festlegen von privaten Grünflächen, die als Ausgleichsflächen dienen sollen und den notwendigen Grüngürtel gegenüber der anschließenden freien Landschaft bilden.
- Festsetzen von Flächen für die Anlegung von Versickerungsmulden, um die anfallenden Oberflächen- bzw. Dachwässer über belebte Bodenschichten der Vorflut zuführen zu können.

#### **6. Erschließung:**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Ortsstraßen „Zindelsteiner Straße“ und „Wolterdinger Straße“ erschlossen. Die innere Erschließung ist sowohl hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen als auch der Straßen und Wege neu herzustellen. Am Endpunkt der stichförmig geplanten neuen Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge angeordnet. Die Straßenführung orientiert sich an einer wirtschaftlichen Parzellierung und ist hinsichtlich des Flächenverbrauchs auf die verkehrstechnischen Belange an ein Misch- bzw. Dorfgebiet angepasst. Die Bruttobreite beträgt 8,00m. Die neue Erschließungsstraße soll einen einseitig angeordneten Fußweg erhalten. Zwischen dem geplanten von Norden nach Süden verlaufenden Haupterschließungsstich und der Wolterdingerstraße ist ein Verbindungsweg für Fußgänger geplant.

Die Festsetzung für den notwendigen Stauraum vor den Garagen ermöglicht einerseits die Nutzung als zusätzliche Stellplatzfläche, andererseits wird die Verkehrssicherheit beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum erhöht.

#### **7. Abwasser-/ Regenwasserbeseitigung:**

Die ordnungsgemäße Ableitung der Ab- bzw. Regenwässer in öffentliche Kanäle bzw. in die Vorflut kann sichergestellt werden. Geplant ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Die Oberflächenwässer sollen dezentral zur Versickerung gebracht oder punktuell in den das Plangebiet südlich tangierenden Bach abgeführt werden.

Das umgrenzte überbaubare Plangebiet wird künftig im Trennsystem entwässert.

- Das Niederschlagswasser aus den Grundstücken und Straßenoberfläche wird im Regenwasserkanal gefasst und über einen offenen Graben ab der nordöstlichen Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 402 einem ca. 16 x 16 x 1,5 m großem Regenklärbecken innerhalb der Regenwasserversickerungsfläche RVF auf Flurstück 583/1 zugeführt. Der Überlauf des Beckens wird mit dem offenen Graben auf Flst.-Nr. 583/2 verbunden. Die Kosten für das zu bauende Becken sind nach vorläufiger Kostenschätzung mit ca. 25.000 € zu veranschlagen.
- Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird in den entsprechenden Kanälen in die vorhandene Kanalisation der Wolterdinger Straße abgeleitet. Die Trasse verläuft ab der Wendeanlage über private Grundstücksflächen, für welche der Bebauungsplan entsprechende Flächen ausweist. Der Anschluss kann voraussichtlich am Übergabeschacht V 52.103 in der Wolterdinger Straße erfolgen.
- Die Privatstraße und die angrenzenden Grundstücke sind im Trennsystem an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Hierfür ist eine Netzergänzung von ca. 25 m mit Anschluss an Schacht 52.101 in der Wolterdinger Straße vorzunehmen.

#### **8. Wasserversorgung:**

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann mengen- und druck- mäßig bereitgestellt werden. Die Sicherstellung der Wasserversorgung ist allerdings nur im Zusammenhang mit der Sanierung und Wiederinbetriebnahme des Tiefbrunnens „Grusibünd“ gegeben.

## 9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendigen restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen.
- Sicherung des Mutterbodens, Lagerung in Mieten während den Bauphasen;
- Begrenzung der Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des überschüssigen Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.
- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Vorrangig soll der anfallende Bodenaushub zur Verwendung kommen, unabhängig davon, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird. Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll vor dem Auf- und Einbringen zu untersucht werden.

- Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau, zu übermitteln.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, müssen die Zuordnungswerte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) eingehalten werden.

## 10. Grünordnung:

Die Grünordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind mit Pflanzgeboten für standortgerechte Baumpflanzungen belegt. Die hier geeigneten Baum- und Gehölzarten sind in der Pflanzenliste ausgewiesen (Anhang).

### 1. Eingriffs- Ausgleichsregelung:

Für das Plangebiet erfolgte die Erarbeitung einer überschlägigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsverfahren des Schwarzwald-Baar-Kreises.

Die überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünflächen- und Umweltamtes der Stadt Villingen-Schwenningen ist als Anlage beigefügt.

### 12. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiesen-, Streuobstwiesenflächen) zugunsten der geplanten Bebauung im bisherigen Nutzungsumfang aufgegeben werden. Die Bewirtschaftung der umliegenden Wiesenflächen wird das zukünftige Dorf- und Mischgebiet aus heutiger Sicht und Kenntnis nicht beeinträchtigen.

Im nördlichen und östlichen Bereich schließen allgemeine Wohngebiete an, von denen keine störenden Auswirkungen ausgehen werden. Im Gegenzug ist durch die vorgenommene Abstufung der Gebietstypen gewährleistet, dass auf die das Plangebiet tangierenden Wohngebiete allenfalls nicht wesentlich störende Auswirkungen ausgehen werden.

**13. Abwägung der Belange:**

Die Abwägung erfolgt nach Vorlage des Abwägungsmaterials im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung. Bereits jetzt vorliegendes Abwägungsmaterial konnte in der Planung weitestgehend Berücksichtigung finden.

**14. Bodenordnung:**

Die im Plangebiet vorhandenen, nicht bebauten Grundstücksflächen konnten durch die Gemeinde teilweise erworben werden. Die Neuordnung bedarf voraussichtlich keines gesetzlichen Umlegungsverfahrens.

**15. Flächenbilanz:**

- Mischgebiet 1 überbaubare Fläche:	ca.	7.146 m <sup>2</sup>	16,0 %
- Mischgebiet 2 überbaubare Fläche:	ca.	4.516 m <sup>2</sup>	11,0 %
- Dorfgebiet überbaubare Fläche:	ca.	5.917 m <sup>2</sup>	14,0 %
- überbaubare Fläche gesamt	ca.	17.579 m <sup>2</sup>	41,0 %
- nicht überbaubare Fläche:	ca.	5.302 m <sup>2</sup>	12,0 %
- Gesamtfläche überbaubar, nicht überbaubar:	ca.	22.881 m <sup>2</sup>	53,0 %
- Straßenverkehrsflächen:	ca.	4.832 m <sup>2</sup>	11,0 %
- private Grün- Ausgleichsflächen:	ca.	14.753 m <sup>2</sup>	35,0 %
- Wasserflächen:	ca.	384 m <sup>2</sup>	1,0 %
<b>- Fläche Plangebiet gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>42.850 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## **16. Begründung der textlichen Festsetzungen:**

### **16.1 Art der baulichen Nutzung:**

#### **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO i. V. §1(6) BauNVO nicht zulässig;

#### **Begründung:**

Zielsetzung der Gemeinde ist die Ansiedlung vorzugsweise mischgebietsverträglicher Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die hinsichtlich Betriebsart bzw. Betriebsumfang in das Wirtschaftsgefüge der Ortschaft hineinpassen. Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht in der dörflichen Gemeinde kein Ansiedlungsbedarf. Das gegliederte Mischgebiet definiert insbesondere die Flächen für die Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen, z.B. auf welchen Flächen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen. Dadurch soll insbesondere auf die örtlichen Belange und Bedürfnisse Rücksicht genommen werden.

### **16.2 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO**

- Im Mischgebiet 2 und Dorfgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt;

- Im Mischgebiet 1 ) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt entlang der erschließenden Straßen 18 m.

#### **Begründung:**

Die offene Bauweise sichert die erwünschte durchlässige Baustruktur. Die Bildung einer dadurch möglichen Durchgrünung im Bereich der Abstandsflächen wird gefördert, die kleinklimatischen Verhältnisse werden begünstigt. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge im Mischgebiet 1 soll die vorhandene Körnung der kleinteiligen Siedlungsstruktur berücksichtigt werden.

### **16.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

- Im Plangebiet sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung dient insbesondere der städtebaulichen Gestaltung des Straßenraumes zu Gunsten des Ortsbildes und zu Gunsten der öffentlichen Sicherheit, in dem zur öffentlichen Straße mit Garagen und Nebenanlagen Abstand gehalten werden muss.

### **16.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Die Einteilung bzw. die Gestaltung innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

**Begründung:** Die Festsetzung dient insbesondere der Klarstellung. Der Ausbau und die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen werden im Zusammenhang mit der Verkehrsplanung vorgenommen. Im Rahmen dieser Planung werden die Beteiligten gehört.

**16.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- *Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Flächen festgesetzt, mit folgender Zweckbestimmung: ...*

**Begründung:**

Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“. Niederschlagswasser soll über belebte Bodenschichten zur Versickerung gebracht werden. Der Abfluss bei Starkregenereignissen wird abgepuffert bzw. verzögert. Die Bepflanzung begünstigt das Erscheinungsbild des ländlich bzw. landwirtschaftlich strukturierten Kulturrums und fördert darüber hinaus kleinklimatische Funktionen. Die eingeschränkte Düngung vermindert den Nitratintrag in das Grundwasser. Somit wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung intakter Grundwasservorkommen geleistet.

**16.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- Im Plangebiet sind Flächen festgesetzt, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Nutznießenden und der Allgemeinheit belegt werden können.

**Begründung:**

Die Festsetzung ermöglicht die Eintragung von entsprechenden Rechten zu Gunsten der nutznießenden Grundstückeigentümer in das Grundbuch.

**16.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- *Im Plangebiet sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften sind weitergehende Festsetzungen getroffen.*

**Begründung:**

Die Festsetzung ermöglicht die Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebiets im Hinblick auf die Schutzgüter Natur und Landschaft.

**16.8 Örtliche Bauvorschriften**

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen der Durchführung baugestalterischer Absichten zum Schutz des Ortsbildes, der Sicherheit des Verkehrs, der Behandlung von Bodenaushub und Niederschlagswasser.

Aufgestellt, 19.09.2005

gez. E. Böhler, Freier Architekt

## E. Abwägung der Belange

Im Rahmen des frühzeitigen Anhörungsverfahrens in der Zeit vom 29.09.2003 und 14.10.2003 sind seitens der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsrunde sind bereits geprüft und konnten in wesentlichen Teilen in die Planung übernommen werden.

Nicht gefolgt wurde der Anregung, auf den geplanten Rad- und Fußweg zur Wolterdingerstraße zu verzichten. Die Planung wird im Zusammenhang mit den entstehenden umfangreichen Baurechten für verhältnismäßig und städtebaulich notwendig erachtet.

Des Weiteren konnte dem Verlangen für eine Zusage nicht gefolgt werden, dass keinerlei Beitragspflichten entstehen. Nicht auszuschließen ist eine Beitragspflicht für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die Bedenken der höheren Raumordnungsbehörde wegen der Lage der geplanten Ausgleichflächen in der landwirtschaftlichen Vorrangflur können mit der Argumentation der möglichst nahen Lage an den Eingriffsflächen relativiert werden. Entlang des tangierenden Fließgewässers bieten sich Maßnahmen aus ökologischen Gründen verstärkt an. Die anzustrebende Konfliktminimierung im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Nutzungen wird durch die Festlegung eines gegliederten Mischgebiets erreicht. Der Lage des Plangebiets im Naturpark Südschwarzwald wird insofern Rechnung getragen, indem einerseits die Nutzung als Mischgebiet ausschließlich dem Entwicklungsbedarf der Ortschaft dient, andererseits dieser Gebietstyp in Anlehnung an die örtliche Siedlungsstruktur eine spornartige Entwicklung eines ausschließlich gewerblich geprägten Gebiets die freie Landschaft verhindert.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer aus Gründen der Konflikträchtigkeit nur diese Flächen als Mischgebiet auszuweisen, die zum jetzigen Zeitpunkt bereits bebaut sind, wird nicht angenommen. Durch die Gliederung der Mischbauflächen wird dem Belang „Konfliktminimierung“ Rechnung getragen. Eine rein gewerbliche Prägung am Ortsrand ist nicht erwünscht. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen am Ortsrand eine ortstypische Abrundung erhalten.

Aufgestellt, 19.09.2005

gez. E. Böhler, Freier Architekt

## F. Pflanzenliste

### 1.0 Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer platanoides	- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Fraxinus excelsior	- Esche
- Quercus petraea	- Traubeneiche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Tilia cordata	- Winterlinde
- Juglans regia	- Walnuß
- Obstgehölze als Hochstämme	

### 2.0 Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Alnus glutinosa	- Schwarzerle
- Alnus incana	- Grauerle
- Corylus colurna	- Baumhasel
- Prunus padus	- Traubenkirsche
- Pyrus calleryana	- Stadtbirne
- Sorbus aria	- Mehlbeere
- Sorbus intermedia	- Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

### 3.0 Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

- Malus domestica	- Apfel in Sorten
- Prunus avium	- Vogelkirsche
- Prunus domestica	- Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten

- <i>Pyrus communis</i>	- Holzbirne
- <i>Pyrus domestica</i>	- Birnen in Sorten

#### 4.0 Sträucher für Randbepflanzungen, freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen

- <i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
- <i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
- <i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
- <i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
- <i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
- <i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
- <i>Ilex aquifolium</i>	- Stechpalme
- <i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
- <i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
- <i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
- <i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
- <i>Rosa glauca</i>	- Hechtrose
- <i>Rosa rubiginosa</i>	- Weinrose
- <i>Rosa majalis</i>	- Zimtrose
- <i>Rosa arvensis</i>	- Kriechrose
- <i>Rosa tomentosa</i>	- Filzrose
- <i>Rosa gallica</i>	- Essigrose
- <i>Sambucus nigra</i>	- Holunder
- <i>Salix caprea</i>	- Salweide
- <i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
- <i>Sorbus aria</i>	- Mehbeere
- <i>Taxus baccata</i>	- Eibe

- Sorbus aucuparia	- Eberesche
--------------------	-------------

**5.0 Gärten und Vorgartenbereiche**

Wie unter 4.0, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.), Blütenstauden

**6.0 Berankung von Fassaden und Carports**

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

**7.0 Hecken/geschnittene Hecken**

- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weissdorn
- Taxus baccata	- Eibe

**8.0 Arten für Unterpflanzungen**

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

- Geranium arten	- Storchschnabel
- Hedera helix	- Efeu
- Lamium galeobdolon	- Goldnessel
- Pulmonaria angustifolia	- Lungenkraut
- Symphytum grandiflorum	- Wallwurz
- Vinca minor	- Immergrün

Aufgestellt am 19.09.2005, Böhler&Böhler, Architekten Ingenieure

Villingen- Schwenningen, den 18. Januar 2006

Bürgermeisteramt

In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller

Erster Bürgermeister