



## **Textteil**

### **zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan**

## **“Kasernenareal - Welvert“**

im Stadtbezirk Villingen

vom 19.11.2007

### **A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316 (Novelle BauGB 2007).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466.
- Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.09.2000.

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

**1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

**1.1.1 Bauflächen: WA-2, WA-3, WA-4**

Zulässig sind:

- Wohngebäude (1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (3)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (2).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**1.1.2 Bauflächen: WA-1, WA-5, WA-6, WA-7, WA 8, WA-9, WA-10, WA-11, WA-12, WA-13, WA-14, WA 15**

Zulässig sind:

- Wohngebäude (1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (3).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe.

**1.2. Mischgebiet (MI)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

**1.2.1 Mischgebiet 1 (MI-1) „Nahversorger Einzelhandel“**

Das Mischgebiet dient der Unterbringung von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung (mind. 50 % Lebensmittelsortiment) mit einer gesamten maximalen Verkaufsfläche von 800 qm.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit den Absätzen 5 – 8 wird die Zulässigkeit der Nutzungen begrenzt:

Zulässig sind im Erdgeschoss:

- Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (mind. 50 % Lebensmittelsortiment) mit einer gesamten maximalen Verkaufsfläche von 800 qm.

Zulässig sind im Obergeschoss:

- Handelsnutzungen (Verwaltung zum Einzelhandelsbetrieb)

### **1.2.2 Mischgebiete 2-6 (MI-2-6)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässig sind:

die nach § 6 Abs. 2 BauVNO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe nach Nr. 6
- Tankstellen nach Nr. 7 und Nr. 8.

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3) wie Tiefgaragen können bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unberücksichtigt bleiben, soweit diese Flächen mit einer mindestens 30 cm starken Humusschicht bedeckt sind und flächenhaft bepflanzt werden.

**2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

### **2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und wenn die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

## **2.4. Gebäudehöhen**

2.4.1 Firsthöhe (FH) maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

2.4.2 Wandhöhe (WH) maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

### 2.4.3 Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstes. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind über der angegebenen Firsthöhe zulässig.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (EFH).

### 2.4.4 Ermittlung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Hauptgebäude in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgelegt.

Sie darf maximal 0,2 m über die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes hinausragen.

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Die Ermittlung der EFH der geplanten Gebäude ist rechnerisch und zeichnerisch im Bauantrags- oder Kenntnissgabeverfahren durch Geländeschnitte mit Darstellung der Verkehrsfläche und Bordsteinhöhe nachzuweisen.

## **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).**

**3.1 Baugrenzen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen  
Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

### **3.2 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- O offene Bauweise
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise – Baukörper dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11, WA-12, WA-13, WA-14 und WA-15 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

### **5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)

#### **5.1 Flächen für Garagen, Stellplätze** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Soweit innerhalb des Baugebietes Flächen für Garagen und Stellplätze als Einzelplätze oder als Gemeinschaftsanlagen dargestellt sind, bedeuten die Festsetzungen:

St Stellplätze.

#### **5.2 Garagenvorplatz**

Der Abstand zwischen Garagenvorderfront und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

#### **5.3 Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baufenster bzw. der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind die Bauflächen WA-2, WA-3, WA-4, WA-5 sowie MI-4, MI-5 und MI-6.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).

- 6.1 Straßenverkehrsflächen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen herzustellen  
Zweckbestimmung F + R - Fuß- und Radweg  
P - öffentlicher Parkplatz.
- 6.3 Verkehrsgrün** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die ausgewiesenen Flächen und Standorte sind nach den Vorgaben des integrierten Grünordnungsplans zu begrünen. Zulässig ist die Anlage von Regenwassermulden. Befestigungen für notwendige Überfahrten sind zulässig.
- 6.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**  
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und 21 BauGB)**
- 7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)**
- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| GFL-1 und GFL-4:                 | Zufahrt zu Gemeinschaftsgaragen und –stellplätzen für die Anwohner – 7,0 m breit             |
| GFL-2, GFL-3,<br>GFL-5 u. GFL-6: | Wohnwege zu den Häusern für die Anwohner – 3,0 m breit                                       |
| GFL-7:                           | Leitungstrasse für Strom und Zufahrt – 6,0 m breit zu Gemeinschaftsstellplätzen der Anlieger |
| GFL-8:                           | Ver- und Entsorgungsleitungen  |
| GFL-9 und GFL-10:                | Zufahrt zu Privatgrundstücken und zum Lärmschutzwall (Versorgungsweg).                       |
- 7.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**  
Die Stadt Villingen-Schwenningen ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen

von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

**7.3. Trafostation der Stadtwerke VS** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Fläche für die Sicherung und den Betrieb einer Trafostation der Stadtwerke VS.

**7.4. Pumpwerk zur Grundwasserreinigung**  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen  
Fläche für den Betrieb einer Pumpstation.

**8. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

**8.1 Öffentliche Grünflächen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

**8.1.1 ÖF 1 Grünes Band Peterzeller Straße**

Fläche zwischen bestehendem Fußweg – Lärmschutz – Pflwegeweg:  
Auf der Fläche wird zugleich eine Lärmschutzeinrichtung (siehe unter S1) festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche sind beidseits am Fuß des Walles / der Wand mindestens 45 heimische Laubbäume, mindestens 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Entsprechend der Darstellung im Plan ist der Standort frei wählbar oder festgesetzt.

Die Wälle und die angrenzenden Flächen sind als Wiesen zu begrünen. Sie sind mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzusäen und mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Lärmschutzwände sind mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Wallabschnitte in denen kein zulässig unterzubringendes kontaminiertes Erdmaterial untergebracht wird, werden mit Sträuchern bepflanzt.

Fläche zwischen Peterzeller Straße - bestehendem Fußweg:  
Der Fußweg sowie die Grünflächen sind in ihrem Zustand zu erhalten und zu pflegen. Bei Inanspruchnahme durch Bauarbeiten ist der entsprechende Teil als Grünfläche mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern wiederherzustellen und zu pflegen. In der Fläche sind 2 Bäume mit Standort, und 4 weitere Bäume ohne Vorgaben zum Standort festgesetzt. Zu verwenden sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm). Diese sind entsprechend zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### **8.1.2 ÖF 2 Spiel- und Freizeitplatz**

Auf der öffentlichen Grünfläche wird gemäß Planeintrag ein Spiel- und Freizeitplatz festgesetzt. Der Spielplatz wird für Kinder der Altersgruppe bis 3-6 Jahre, 6-12 Jahre und für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahre festgesetzt. Das Mehrzweckspielfeld wird insbesondere an den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen ab 12 Jahre ausgerichtet.

Zulässig ist die Anlage eines Mehrzweckspielfeldes mit Überdachung. Die Überdachung darf eine Höhe von 5,00 m über Geländeoberkante Spielfeld und eine Fläche von 600 qm erreichen.

Auf der Fläche wird eine Lärmschutzeinrichtung (siehe unter S3) festgesetzt.

### **8.1.3 ÖF 3 Parkanlage „Platz Welvert“**

Die öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage angelegt. Die Fläche dient als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Bewohner.

In die Fläche wird eine Regenwasserrückhalte- und -versickerungsanlage integriert. Die Versickerung des Niederschlagswassers aus WA 3, WA 4, MI 3, MI 4, MI 5 und MI 6 sowie der Planstraße A ist zulässig. Gleichzeitig ist die Einleitung des Niederschlagswassers aus der Mulde in der Verkehrsgrünfläche V1 zugelassen. Ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal gewährleistet den Abfluss bei Starkregenereignissen.

Es sind mindestens 4 heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar.

## **8.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a, b BauGB)**

### **8.2.1 Anpflanzen von Bäumen entlang der Planstraßen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Entlang der Planstraßen und Gehwege sind Bäume gleicher Qualität und gleicher Größe (mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden. Die Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten um bis zu 5 m im Abstand untereinander verschoben werden.

Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird.

### **8.2.2 Anpflanzen von Bäumen – Stellplatzflächen der Mischgebiete**

(ohne Plandarstellung)

Oberirdische erdverbundene Stellplätze sind mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung (Qualität: mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm), gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Größe zu bepflanzen. Die Bäume sind

zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei einreihiger Anordnung ist pro angefangene 5 Stellplätze, bei doppelseitiger Aufstellung pro angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

Bäume in Verkehrsflächen und in Stellplatzanlagen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird.

- 8.2.3 Erhalt von Bäumen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen  
Im zeichnerischen Teil werden durch Planeintrag Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu ersetzen.

Hinweis:

Während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 wirkungsvolle Schutzmaßnahmen zu treffen. Um jeden zum Erhalt festgesetzten Baum ist auf 4 x 4 Metern ein Stangengeviert mit Bretterverkleidung zu errichten. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist das Befahren, die Ablagerung sowie die Entnahme von Boden zu unterlassen.

- 8.2.4 PFG 1 Fläche für Anpflanzungen – repräsentative Pflanzung Ortseinfahrt an der Kirnacher Straße**  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen  
Auf der im Plan eingetragenen Fläche für Anpflanzungen A 4 ist eine repräsentative Pflanzung wahlweise aus Sträuchern, Stauden, Kräutern und Gräsern anzulegen. Die Pflanzung ist regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

- 9.1 S1 Lärmschutzeinrichtung Peterzeller/ Kirnacher Straße**  
Entlang der Wohnbauflächen WA 12 und WA 13 werden zur L181 und der Kirnacher Straße entsprechend dem Lärmgutachten von Büro Greiner, Donaueschingen vom 01.08.2007 und Ergänzung vom 28.08.2007 Lärmschutzeinrichtungen als Kombination aus Wall und Wand festgesetzt. Die Höhe ist auf maximal 5,00m, gemessen ab Oberkante Bestandsgelände, begrenzt. Die Lärmschutzeinrichtung wird entsprechend den lärmschutztechnischen Erfordernissen und der zur Verfügung stehenden Fläche als kombinierte Wall-Wand-Konstruktion (Lärmschutzwände nach den Vorgaben der ZTV-Lsw 88 – Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988) hergestellt.

Die Böschungen des Walles sind in Abhängigkeit der lärmschutztechnischen Erfordernisse und der Standsicherheit mit unterschiedlichen Neigungen abwechslungsreich zu gestalten und in die Umgebung einzubinden. Die Wälle und die angrenzenden Flächen sind als Wiesen zu begrünen. Sie sind mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzusäen und mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Lärmschutzwände sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Bäumen hat wie unter ÖF 1 beschrieben zu erfolgen.

Hinweis:

Wird für die Herstellung des Walles Boden verwendet, der belastet ist, kann der Boden unter Einhaltung der Anwendung der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (03/2007) eingebaut werden.

## **9.2 S2 Lärmschutzeinrichtung Nahversorger (Lärmschutzanlage zwischen Nahversorger (MI 1) und geplanter Seniorenwohnanlage WA 13)**

Zwischen Nahversorger (MI 1) und geplanter Seniorenwohnanlage (WA 13) ist zum Schutz der Seniorenwohnanlage (WA 13) eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 2,8 m, bezogen auf eine Höhenlage des Parkplatzes an der Kante zu den Lärmschutzeinrichtungen von ca. 721,70 m üNN erforderlich.

Die Anlage wird entsprechend den lärmschutztechnischen Erfordernissen und der Topographie als Kombination aus Böschungsmauer, Absturzsicherung und Wand hergestellt.

Die Lärmschutzeinrichtung ist aus geeigneten Materialien, als hinterfüllte Mauer z.B. aus Gabionen oder Naturstein-Quadern auszuführen.

Bepflanzung:

In der Fläche sind mindestens 5 heimische Laubbäume 2. Ordnung (Qualität: mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Mauer ist zu 50% mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die Flächen vor der Mauer sind mit geeigneten Sträuchern bis 2 m Höhe zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **9.3 Lärmschutzeinrichtung Spiel- und Freizeitplatz**

Auf dem Spiel- und Freizeitplatz wird zum Lärmschutz eine Lärmschutzeinrichtung mit min. 3,20 m Höhe, bezogen auf die Höhe des Mehrzweckspielfeldes von ca. 720,20 m üNN in der im Plan eingetragenen Lage festgesetzt. Die Lärmschutzeinrichtung wird als Lärmschutzwand ausgeführt. Die Wand ist in Teilen mit geeigneten, transparenten Elementen und als Kletterwand in den Platz zu integrieren.

**10. Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Die bekannten und derzeit noch erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen sind im Plan mit der Kennzeichnung BÖ Nrn. 1, 5, 7, 23, 34 und 35 dargestellt. Die Nummer entspricht der Nummerierung im Gutachten des Büro Geoteam Rottweil vom 31.07.2007.

**10.1 Bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässige bauliche und sonstige Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Auf den „Flächen deren Böden erheblich (=Belastung höher als gesetzlich definierte Grenzwerte) mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind“, ist eine bauliche oder sonstige Nutzung erst dann zulässig, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

**10.2 Umgang mit bekannten Bodenkontaminationen**

Bekannte Bodenkontaminationen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und entsprechend der Sanierungsplanung des Büro Geoteam Rottweil vom 31.07.2007 zu behandeln.

Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten bekannten altlasten- und entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen BÖ Nrn. 1, 5, 7, 23, 34 und 35 sind entsprechend der Ergebnisse der Deklarationsanalysen vor der Bebauung fachgerecht zu entsorgen. Der Boden ist auszutauschen. Das Vorgehen ist im Gutachten wie folgt festgelegt:

- Gutachterliche Begleitung aller Erdarbeiten. Entnahme und Analytik von Beweissicherungsproben zur Dokumentation des Sanierungserfolges.
- Bildung von Haufwerken auf dem Exerzierplatz oder einer anderen geeigneten Fläche je nach vermutetem Belastungsgrad.
- Probenahme und Deklarationsanalytik an Haufwerken
- Festlegung des Entsorgungsweges.

**10.3 Umgang mit unbekanntem Bodenkontaminationen**

Unbekannte Bodenkontaminationen sind im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet, Sie sind entsprechend der Sanierungsplanung des Büro Geoteam Rottweil vom 31.07.2007 zu behandeln.

Aufgrund der Flächengröße kann die Existenz bislang unbekannter Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Alle geplanten Bauplätze und Grünflächen sind daher einzeln zu überprüfen und „freizumessen“. Das Vorgehen ist im Gutachten wie folgt festgelegt:

- Durchführung eines Baggerschurfes auf jedem Bauplatz und den zugänglichen öffentlichen Grünflächen Sport- und Freizeitanlage

(ÖF2/S3) und Parkanlage Welvert (ÖF3) mit gutachterlicher Begleitung

- Entnahme von repräsentativen Bodenproben
- Untersuchung min. einer Probe auf die relevanten Parameter
- Im Falle altlastenrelevanter Belastungen werden diese gemäß dem „Umgang mit bekannten Bodenkontaminationen“ fachgerecht beseitigt
- Im Falle entsorgungsrelevanter Belastungen werden entsprechende finanzielle Regelungen zwischen Käufer und Verkäufer getroffen.

#### **11. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

(gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind die erforderlichen Maßnahmen im Plangebiet getroffen. Es verbleibt ein Überschuss an Ausgleich von 54,4 Punkten nach dem Bewertungsmodell des Schwarzwald-Baar-Kreises, der dem Ökokonto der Stadt Villingen-Schwenningen gutgeschrieben wird.

## **B – Örtliche Bauvorschriften**

### Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dacheindeckung von Dächern > 15°**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

#### **1.2 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer von Garagen, Carports und Dächer bis 15° Neigung, mit einer zusammenhängenden Fläche von über 30 qm, sind mindestens extensiv mit standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen.

#### **1.3 Intensive Dachbegrünung Tiefgaragen**

Erdverbundene Flachdächer, z.B. von Tiefgaragen, Kellern etc. sind gärtnerisch anzulegen mit mindestens 30 cm Gesamtaufbauhöhe. Die Flächen sind mindestens als Rasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **1.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Mülleimer) und technische Aufbauten sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Ausnahmsweise sind Standorte im Freien möglich. Dann sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, zu versehen.

#### **1.5 Gestaltung von Garagen und Carports**

Seiten- und Rückwände sowie deren Dachvorsprünge sind zu Gehwegen und Straßen um 50 cm abzurücken. Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen).

**2. Stellplatznachweis** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze für das Baugrundstück ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

Diese Festsetzung gilt nicht in den Baufeldern WA-14 und WA-13. Dort ist pro Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen.

**3. Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind je Baugrundstück nur eine Außenantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

**4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

**4.1 Einfriedungen**

UF 1 Einfriedungen im Wohngebiet

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sind Einfriedungen notwendig, so sind diese entlang der Verkehrsflächen 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze in der Pflanzfläche zu führen. Sie sind zu 70 % in geschlossenen Pflanzungen, Hecken zu führen. Einfriedungen aus pflanzlichem Material wie geschnittene oder frei wachsende Hecken sind zu bevorzugen. Auf Einfriedungen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

UF 2 Einfriedungen im Mischgebiet

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sind Einfriedungen notwendig, so sind diese entlang der Verkehrsflächen 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze in der Pflanzfläche zu führen. Sie sind zu 70 % in geschlossenen Pflanzungen, Hecken zu führen. Einfriedungen aus pflanzlichem Material wie geschnittene oder freiwachsende Hecken sind zu bevorzugen. Auf Einfriedungen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

**4.2 Beläge von Fußwegen, Radwegen, öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen**

Die geplanten Fuß- und Radwege, öffentlichen Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Wassergebundene Decke, Drän-Asphalt. Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen versickert ist Betonpflaster oder Asphalt zulässig.

#### **4.3 Stützmauern**

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Lärmschutzmauern. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

#### **4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

#### **4.5 Abgrabungen**

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses ausnahmsweise zulässig, wenn

- die Geländeneigung  $\geq 7$  % ist und
- die max. Abgrabungstiefe  $\leq 1,0$  m

beträgt.

### **5. Kenntnispflicht (§ 74 (1) 7 LBO)**

- 5.1** Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

## **C. Hinweise**

### **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.a. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### **Bodendenkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761- 208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **Kampfmittelauskunft**

In der Nachbarschaft des Plangebietes (ehem. Lyautey-Kaserne) liegen bombardierte Bereiche mit Kampfmittelverdachtsflächen.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann für das Plangebiet „Wohngebiet Welvert“ nicht bescheinigt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist dieser Umstand zu beachten und die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen sind durchzuführen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart, Tel. 0711-904-40022, E-Mail [KBD@RPS.BWL.de](mailto:KBD@RPS.BWL.de) zu informieren.

### **Schutz des Grundwassers**

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

### **Straßenbeleuchtung**

Zum Schutz von Insekten sollen Natriumhochdrucklampen als Straßenbeleuchtung verwandt werden.

## **Löschwasser**

Der Versorgung muss gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 3405 gewährleistet sein.

Insbesondere ist durch die Ausbauplanung folgendes zu gewährleisten:

1. Bei Sonstigen Gebäuden (Brüstungshöhe mehr als 8 Meter) sind generell Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen gemäß der VwV Feuerwehrlflächen herzustellen. Bei Gebäuden geringer Höhe (Brüstungshöhe bis 8 Meter) sind bis zu einer Entfernung von 80 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche gradlinige Fußwege von mind. 1,25 Meter Breite erforderlich. Ist die Entfernung größer als 80 Meter ist eine Feuerwehruzufahrt gem. der VwV Feuerwehrlflächen herzustellen.
2. Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich.
3. Auf die Löschwasserleitung sind Unterflurhydranten zu setzen. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht mehr als 120 Meter betragen. Die Standorte der Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Unterflurhydranten sollten nicht auf der Straße bzw. auf Straßenkreuzungen gesetzt werden. Die bevorzugte Lage der Hydranten ist der Straßenrand bzw. der Gehweg. Jeder vierte Hydrant ist als Überflurhydrant auszuführen.

## **Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen**

Grundsätzlich sollen in den öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken erhaltenswerten Gehölzbestände, auch wenn diese nicht festgesetzt sind erhalten, gepflegt und entwickelt werden, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die Bestände in die Planungen integriert werden können.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen sind auch im Bereich der privaten Baugrundstücke zu beachten.

## **Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei der Anlage der Lärmschutzanlagen bzw. auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

## **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versichern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig, soweit die Grundstücke entsprechend dem Gutachten des Büro Geoteam vom 01.08.2007 „freigemessen“ sind.

Die Nutzung des Niederschlagswassers z.B. mittels Zisternen, Regentonnen, etc. ist zulässig und erwünscht.

Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen kann in dezentralen Kleinspeichern oder vergleichbaren Einrichtungen für ein oder mehrere Grundstücke zusammengefasst gesammelt und als Brauchwasser im Garten oder - sofern die technischen Voraussetzungen gegeben sind - im Gebäude verwendet werden. Die Anlage ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal zu versehen. Die dezentralen Kleinspeicher sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen.

## **Alternative Energiekonzepte**

Alternative Energiekonzepte zur Wärmeengewinnung wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen sind zulässig.

## **Grundwassermessstellen**

Sollten in den Grundwassermessstellen stark erhöhte altlastrelevante Schadstoffe auftreten, ist die LGRB – Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 79104 Freiburg, Postfach 79095, Tel. 0761-208-3000 zu informieren.

## **Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien und sonstiger Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.