



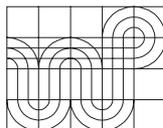
Stadt Villingen-Schwenningen  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHNQUARTIER SÜD-  
STADT; TEILBEREICH VORDERER FRIEDENGRUND“  
(ehemaliges Klinikgelände)**

Planungsrechtliche Festsetzungen  
gemäß § 9 BauGB  
Örtliche Bauvorschriften  
gemäß § 74 LBO

- STAND 31.03.2015 / 10.08.2015 / 21.01.2016

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

Im Auftrag der:



Ihr Schlüssel zum Eigentum

top-bauträger gmbh  
St.-Nepomuk- Straße 4  
78048 Villingen-Schwenningen  
[www.topbau-vs.de](http://www.topbau-vs.de)  
[verkauf@topbau-vs.de](mailto:verkauf@topbau-vs.de)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)  
Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

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

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

### **2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeintrag

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) gemäß Satz 2 bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche überschritten werden.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass erdüberdeckte Tiefgaragen mit einer Mindestsubstratstärke von 40 cm nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

### **2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Maximale Geschossflächenzahl: siehe Planeintrag

Nicht mitzurechnen sind die Geschossflächen der obersten Geschosse, die keine Vollgeschosse sind.

Aus städtebaulichen Gründen wird in den Baufeldern H und K die Zulässigkeit einer Überschreitung des Tabellenwertes des § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

### **2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)**

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): siehe Planeintrag

Von dieser Höhe darf um maximal 0,5 m nach oben und unten abgewichen werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull).

Die Abgrenzung unterschiedlicher EFH-Höhenlagen in einem Baufenster ist gemäß Planeintrag bestimmt. Eine Abweichung vom Planeintrag um bis maximal 5,0 m in beide Richtungen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Grundstücksteilung oder aufgrund bautechnischer Umsetzungszwänge erforderlich ist.

Ausnahmsweise kann für die Baufenster H und K die festgesetzte EFH um maximal 1,0 m unterschritten werden, wenn im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) eine andere zulässige Nutzung als die Wohnnutzung untergebracht wird.

Ausnahmsweise darf die Erdgeschossfußbodenhöhe niedriger sein als festgesetzt, wenn sicher gestellt ist, dass kein Oberflächenwasser aus der angrenzenden öffentlichen Fläche eindringen kann.

### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO, §18 BauNVO)**

Gebäudehöhe: siehe Planeintrag

Die Gebäudehöhe (GH) wird am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Attika) lotrecht zur festgesetzten EFH gemessen.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Gemäß Planeintrag gelten für folgende Baufenster die Gebäudehöhen als Höchstmaß:

B1 – B6	-> maximale Gebäudehöhe 10,0 m
C1 – 4, C5 – 7, C8 – 10	-> maximale Gebäudehöhe 10,0 m
D1 – 4, D5 - 8	-> maximale Gebäudehöhe 10,0 m
E1 – 2, E3, E4, E5 – 6	-> maximale Gebäudehöhe 13,0 m
F5	-> maximale Gebäudehöhe 13,0 m
G1, G2, G3, G5	-> maximale Gebäudehöhe 13,0 m
I	-> maximale Gebäudehöhe 13,0 m
J	-> maximale Gebäudehöhe 13,0 m
L1 – 2	-> maximale Gebäudehöhe 10,0 m
M1, M2, M3, M4	-> maximale Gebäudehöhe 10,0 m
A8	-> maximale Gebäudehöhe 13,0 m

Gemäß Planeintrag gelten für folgende Baufenster die Gebäudehöhen als Mindest- bzw. Höchstmaß:

A1 – A7	-> Gebäudehöhe 11,0 m – 16,0 m; bzw. 5,5 m – 13,0 m
F1 – F 4	-> Gebäudehöhe 10,0 m – 13,0 m
G4	-> Gebäudehöhe 11,0 – 16,0 m
H	-> Gebäudehöhe 16,0 m – 20,5 m
K	-> Gebäudehöhe 16,0 m – 20,5 m

Haustechnische Anlagen wie Gebäudeaufzüge oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie können die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Absturzsicherungen bis 1,0 m als Sekundärkonstruktion sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Siehe Planeintrag

#### **3.1 offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)**

- o offene Bauweise
- E offene Bauweise  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- H offene Bauweise  
Es sind nur Hausgruppen zulässig.

#### **3.2 abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO:**

- a abweichende Bauweise  
offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 18 m

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Siehe Planeintrag

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche maximal bis zu dem in den örtlichen Bauvorschriften festgelegten Maß überschreiten.

Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die überbaubare Grundstücksfläche maximal bis zu dem in den örtlichen Bauvorschriften festgelegten Maß überschreiten.

Terrassen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.

Sichtschutzwände bei Terrassen dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.

#### **5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Außenwände der Gebäude sind parallel bzw. senkrecht zur begrenzenden nordöstlichen bzw. nordwestlichen Baugrenze zu stellen.

#### **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Für durch Bauweise festgesetzte Einzelhäuser oder Hausgruppen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Hauseinheit begrenzt.

#### **7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Tiefe von mindestens 4 m nur Nebenanlagen für Müllbehälter sowie zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwägen etc. zulässig.

Für die Vorzonen nördlich der Baufenster A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, G4, H und K gelten ergänzende Festsetzungen:

In den Vorzonen sind Müllbehälter bzw. Müllbehälterstandplätze unzulässig.

Vorzonen sind die in der Planzeichnung schraffierten Flächen zwischen Baugrenze und VBZ 3 Fuß- und Radweg.

Bleibt die Gebäudefassade hinter der Baugrenze zurück, gilt als Vorzone der Bereich zwischen Gebäudefassade und VBZ 3 Fuß- und Radweg.

#### **8 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Baufelder der Baufenster A1- A7, A8, B1- B6, E1 – 2, E4, E5 – 6, F1 – 4, F5, G1 – G5, H, I, J, K:

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dort zulässig, wo Flächen für Tiefgaragen festgesetzt sind. Im Übrigen sind Tiefgaragen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in den Tiefgaragen unterzubringen.

Nicht überdachte Stellplätze sind in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

Baufelder der Baufenster C1 – 4, C5 – 7, C8 – 10, D1 – 4, D5 - 8, L1 – 2, M1, M2, M3, M4:

Nicht überdachte Stellplätze sind in den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind unzulässig.

Baufeld des Baufensters E3:

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dort zulässig, wo Flächen für Tiefgaragen festgesetzt sind. Im Übrigen sind Tiefgaragen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind in den Tiefgaragen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Planeintrag

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

- Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen  
Siehe Planeintrag  
Die festgesetzten Bereiche dürfen nach beiden Seiten jeweils um maximal ihre Breite verschoben werden.
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, VBZ 1:  
Fußgängerbereich und Quartiersplatz  
Von der VBZ 1 sind keine Grundstückzufahrten zulässig.
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, VBZ 2:  
Öffentlicher Parkplatz  
Von der VBZ 2 sind keine Grundstückzufahrten zulässig.
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, VBZ 3:  
Fuß- und Radweg  
Von der VBZ 3 sind keine Grundstückzufahrten zulässig.

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, VBZ 4:  
Verkehrsberuhigter Bereich

## **10 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Randsteinfassungen mit Hinterbeton sowie Betonsockel sind, soweit sie zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlich sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

## **11 Gemeinschaftsanlage zur Strom- und Wärmeerzeugung - Blockheizkraftwerk § 9 (1) Nr.23 b BauGB**

Siehe Planeintrag

G BHKW Die festgesetzte Gemeinschaftsanlage dient zur Strom- und Wärmeerzeugung (Blockheizkraftwerk) zu Gunsten allen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **12 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB**

Zweckbestimmung Trafostation

Siehe Planeintrag

Die im Plan eingetragenen Flächen dienen jeweils zur Festsetzung einer Trafostation.

Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk

Siehe Planeintrag

Die im Plan eingetragene Fläche dient zur Festsetzung eines Blockheizkraftwerks.

Bauliche Anlagen wie Belüftungsklappen und Sekundärkonstruktionen sind bis zu einer Höhe von 3 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Kaminanlagen sind bis zu einer Höhe von 17,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

## **13 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Siehe Planeintrag

Ir Die Fläche Ir ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von einer Regen (DN300)- und einer Schmutzkanalleitung (DN200) zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

## **14 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Siehe Planeintrag

- Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage  
Der Charakter der vorhandenen Parkanlage ist zu erhalten. Die vorhandenen gebietsheimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Anzahl). Die Wiesenflächen sind

extensiv zu pflegen. Sofern Grünlandflächen nicht als Spielflächen in Anspruch genommen werden, ist eine Mahd nicht häufiger als 2 x pro Jahr durchzuführen. Der 1. Mahdzeitpunkt liegt nicht vor Ende Juni (nach dem Abblühen der Kräuter). Der 2. Mahdzeitpunkt liegt im Herbst (Beginn Laubfall). Das Mähgut ist jeweils abzuräumen. Entlang der Gehölzstreifen und zwischen Baumgruppen sind Saumstreifen zwischen 1 m und 2 m Breite zu entwickeln, die im Herbst (Beginn Laubfall) gemäht werden. Entlang der Wege sind bis zu 1 m breite Rasenflächen beidseitig zulässig.

- Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün  
Im Bereich des Blockheizkraftwerkes sind maximal 2 Überfahrten mit einer maximalen Fahrbahnbreite von jeweils 7 m herzustellen.
- Zweckbestimmung Kinderspielplatz
- Zweckbestimmung Parkanlage mit Kinderspielplatz

## 15 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeintrag

- Sonstige Grünanlage (Gehölzbestand / Gebietseingrünung)  
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Anzahl).

## 16 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### 16.1 CEF-Maßnahme Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb der nachfolgend bezeichneten Baufenster an den Gebäuden insgesamt mindestens 20 wartungsfreie Fledermauseinbauquartiere in die Süd- und / oder die Ostfassaden zu integrieren.

Mindestens 5 Fledermauseinbauquartiere sind jeweils innerhalb der Baufenster

- E1-2
- G3
- E5-6
- G5

einzubauen.

Die Mindestaußenmaße der Quartiere betragen H 55 cm x B 35 cm x T 9,5 cm.

Produktbedingte Abweichungen der Mindestaußenmaße sind zulässig, sofern das Gesamtvolumen nicht oder nur geringfügig unterschritten wird.

Die Einbauhöhe beträgt > 3 m.

Eine freie Ein- und Ausflugmöglichkeit sowie die Funktionsfähigkeit der Quartiere ist dauerhaft zu gewährleisten.

### 16.2 Bauzeitenbeschränkung - Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Müssen Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Schwarzwald-Baar-Kreis durch einen Fachkundigen ein Nachweis zu erbringen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

### 16.3 Dachbegrünung Wohngebäude, Garagen, überdachte Stellplätze

Die Flachdächer der jeweils obersten Geschosse von Wohngebäuden sind mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachfläche extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Bodensubstratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind vollständig zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind technische Aufbauten und verglaste Flächen.

Bei aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie besteht die Verpflichtung der Dachbegrünung weiter.

### 16.4 Dachbegrünung Tiefgaragen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 40 cm dicken Bodensubstratschicht fachgerecht aufzubauen. Die Vegetationsfläche ist mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Anlage von Wege und Platzflächen ist im Rahmen der Festsetzung zulässig.

Für Baumpflanzungen sind Arten aus der Artenverwendungsliste unter Ziffer D zu verwenden. Im Rahmen von Strauchpflanzungen sind mindestens 70% der Pflanzen, gemessen an der Stückzahl, aus dem Artenspektrum der Artenverwendungsliste unter Ziffer D zu verwenden.

### 16.5 Umweltschonende Beleuchtung im Außenbereich

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z. B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

## 17 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### 17.1 Einzelbäume im Straßenbegleitgrün - Baumreihe

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume sind veränderbar, sofern der ursprüngliche Charakter der Baumreihe erhalten bleibt. Eine Unterbrechung der Baumreihe für querende Fußwege ist zulässig.

Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standortörtlichen Bedingungen berücksichtigen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer D begrenzt.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Stammumfang mindestens 18 cm in 1 m Höhe

## 17.2 Straßenbäume an öffentlichen Verkehrsflächen

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standortörtlichen Bedingungen berücksichtigen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer D begrenzt.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Stammumfang mindestens 18 cm in 1 m Höhe

## 17.3 Einzelbäume öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz bzw. Parkanlage mit Kinderspielplatz

Pro angefangene 600 qm öffentliche Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Einzelpflanzgebote können angerechnet werden.

Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standortörtlichen Bedingungen berücksichtigen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer D begrenzt.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Stammumfang mindestens 18 cm in 1 m Höhe

## 17.4 Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)

Bei Grundstücken ab einer Größe von 1.000 qm ist pro angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume innerhalb eines Grundstücks können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Bei Grundstücken ab einer Größe von 1.000 qm ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

# 18 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

## 18.1 Pflanzbindungen Einzelbäume

Die im Plan durch Planzeichen eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung (gleiche Anzahl und Arten aus der Artenverwendungsliste unter Ziffer D) zu ersetzen. Zu erhaltende Einzelbäume, die sich innerhalb von Flächen für Tiefgaragen befinden, sind durch eine geeignete Ausbildung der Tiefgaragen zu erhalten.

Es wird auf die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen verwiesen.

## 19 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Schalltechnischen Untersuchungen von rw bauphysik, vom 20.02.2015 erforderlich.

Innerhalb der Baugebiete sind die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zeichnerisch festgelegt. Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugebiete gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer.

Der Schutz vor störenden Verkehrsgeräuschen ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bauungen gemäß DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden. Der Nachweis ist lediglich für die Bebauung folgender Baufenster zu erbringen:

A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, G4, H und K.

Schlafräume, die Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt sind, müssen eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung von rw bauphysik, vom 20.02.2015.

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil ist für den ungünstigsten Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Siehe Planeintrag

FD Flachdach bis 3°

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdach auszuführen.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachmaterialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten müssen mindestens 2 m vom Hausgrund zurück gesetzt werden.

Dachterrassen sind im Rahmen der Festsetzung zur Dachbegrünung zulässig. (siehe Festsetzung zur Dachbegrünung)

#### **1.4 Fassadengestaltung**

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### **1.5 Müllbehälterstandplätze**

Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage angepasst ist. Die Standorte sind gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

## **2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in der Erdgeschosszone zulässig.

Die maximale Größe der Werbeanlage beträgt 1,0 qm.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

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

#### **3.1 Geländehöhen privater Grundstücke**

Auftretende Höhenunterschiede zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrs- und Grünfläche, die durch Tiefgaragenbauten entstehen, sind mit Stützmauern bzw. Tiefgaragenmauern zu überwinden.

Auftretende Höhenunterschiede zwischen Baugrundstück und Baugrundstück, die durch Tiefgaragenbauten entstehen, sind mit Stützmauern bzw. Tiefgaragenmauern zu überwinden.

Bei sonstigen Höhenunterschieden sind Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszubilden.

#### **3.2 Stützmauern, Sockelmauern und Einfriedungen**

Aus topografischen Gründen sowie bei Tiefgaragenbauten erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. In den Baufeldern der Baufenster A5/B5, D1-4, E1-2, E3, E5-6 und G3/I/J ist eine Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

Als Ansichtsflächen von Mauern sind zulässig:

1. Mauerwerk aus Naturstein, Ziegel oder Betonwerkstein in den Farben grau bis anthrazit. Maximale Ansichtsfläche eines Einzelsteines 0,05 qm.
2. Betonmauern aus Ortbeton oder Fertigteilen. Fertigteile haben eine Mindestlänge von 2,50 m. Ausnahmen sind an Mauerecken zulässig. Bei Betonfertigteilen unter Verkleidungen kann von der festgesetzten Mindestlänge abgewichen werden.

Als Oberflächen sind zulässig:

- gestockte Oberfläche
- glatt geschalte Oberfläche, wenn mindestens 50 % der Oberfläche verkleidet ist durch eine Vormauerung (Material und Farbe wie unter 1.) oder durch Fassadenplatten, Oberfläche glatt, einfarbig in den Tönen grau bis anthrazit.

Als Einfriedung zum öffentlichen Raum sind zulässig:

- Hecken
- Maschendraht- und Metallzäune, wenn diese in Hecken integriert sind und bis zu einer Höhe von 1,20 m. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer D begrenzt.

Absturzsicherungen sind als vertikal gegliedertes Metallstabgeländer auszuführen.

#### **3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Baumpflanzungen sind Arten aus der Artenverwendungsliste unter Ziffer D zu verwenden. Im Rahmen von Strauchpflanzungen sind mindestens 70% der Pflanzen, gemessen an der Stückzahl, aus dem Artenspektrum der Artenverwendungsliste unter Ziffer D zu verwenden.

### 3.4 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Private nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterterrassen u.ä.).

### 3.5 Niederspannungsfreileitungen

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

### 3.6 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzpflicht gem. § 37 (1) LBO wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angeho- ben. Es wird je Vorhaben auf volle Zahlen aufgerundet.

Für die Baufelder der Baufenster C 1-4, C 5-7 und C 8-10 sind bei mehr als einer Wohn- einheit im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche ein weiterer Stellplatz senkrecht zur Straße zulässig.

Zwischen Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

## **C Hinweise**

### **1 Bodendenkmale**

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### **2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetz, insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

### **3 Grundwasser**

Falls bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Für Grundwasserbenutzungen (Grundwasserab- und -umleitungen, Bohrungen in das Grundwasser, etc.) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **4 Baugrund / Geotechnik**

Es wird auf das vorliegende Baugrundgutachten von GeoTech Kaiser GmbH mit Datum vom 11.02.2015 verwiesen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

### **5 Lokale geologische Untergrundverhältnisse**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

### **6 Pflanzungen**

Mit dem Bauantrag ist ab einer Grundstücksgröße von 1000 qm ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

### **7 Baumschutzsatzung**

Es wird auf die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen verwiesen.

## 8 Altlasten

Das Plangebiet wurde im Zuge einer Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro GeoTech Kaiser untersucht. In einem Bereich (Schürfe S1-S3 - siehe genanntes Gutachten Stand 11.02.2015) wies die Mischprobe u.a. geringfügig erhöhte Werte für die Parameter Quecksilber (0,17 mg/kg) und für Kupfer (49 mg/kg) auf. Eine Einstufung erfolgte in die Verwertungsklasse Z0\* nach VwV Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial.

Nach Rücksprache von der Stadt Villingen-Schwenningen mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (LRA) wurden diese Werte als geogen (natürlich entstanden) eingestuft. Laut dem LRA sind keine weiteren Erkundungen erforderlich. Das Material kann vor Ort gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (Klassierung als Z0\*-Material) wieder verwertet werden oder einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden. Für eine Deponierung von geogen belastetem Material auf der Z0-Erddeponie Bärental, Schwenningen, kann eine Ausnahmegenehmigung beim Landratsamt beantragt werden.

Gemäß Grundsatz 4.3.5 Landesentwicklungsplan 2002, wird darauf hingewiesen, dass von Altlasten ausgehende Gefährdungen ggf. rechtzeitig zu beseitigen wären.

## 9 Besonderer Artenschutz

Hinweis zu Ziffer 16.1 CEF-Maßnahme Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*)

Die Planung der Fledermauseinbauquartiere ist mit dem Fachgutachter abzusprechen. In einem Monitoring (z.B. Ausflugbeobachtung) soll die Funktionalität der neuen Quartiere untersucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Tritt der angestrebte Erfolg nicht ein, kann die untere Naturschutzbehörde Nachbesserungen oder ergänzende Maßnahmen festlegen. Der Aufwand, der dem Eigentümer durch die Änderungen entstehen kann, darf dabei aber nicht außer Verhältnis zum angestrebten Zweck stehen.

## 10 Richtfunkstrecken

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung.

[www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de) → Telekommunikation → Unternehmen / Institutionen → Frequenzen → Firmennetze → Richtfunk → Bauplanung → Informationen zu Bauplanung

## D Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze für das Stadtgebiet Villingen-Schwenningen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen müssen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.<sup>1</sup>

Abweichend davon sind innerhalb von Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen bevorzugt die empfohlenen Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

<b>Bäume</b>	
<b>Feldahorn</b>	<b>Acer campestre</b>
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
<b>Schwarz-Erle</b>	<b>Alnus glutinosa</b>
Grau-Erle	Alnus incana
<b>Hänge-Birke</b>	<b>Betula pendula</b>
<b>Hainbuche</b>	<b>Carpinus betulus</b>
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>
<b>Zitterpappel</b>	<b>Populus tremula</b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>Prunus avium</b>
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
<b>Stiel-Eiche</b>	<b>Quercus robur</b>
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Korb-Weide	Salix viminalis
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze sind grundsätzlich zulässig	

<b>Sträucher</b>	
<b>Roter Hartriegel</b>	<b>Cornus sanguinea</b>
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b>Corylus avellana</b>
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
<b>Gewöhl. Pfaffenhütchen</b>	<b>Euonymus europaeus</b>
Faulbaum	Frangula alnus
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
<b>Schlehe</b>	<b>Prunus spinosa</b>
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>Rosa canina</b>
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
<b>Purpur-Weide</b>	<b>Salix purpurea</b>
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b>Viburnum lantana</b>
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Obstgehölze sind grundsätzlich zulässig	

<sup>1</sup> LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: NATURSCHUTZ-PRAXIS, LANDSCHAFTSPFLEGE 1: GEBIETS-HEIMISCHE GEHÖLZE IN BADEN-WÜRTTEMBERG. DAS RICHTIGE GRÜN AM RICHTIGEN ORT. – 1. AUFLAGE 2002