



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Berliner Straße – Am Krebsgraben Nord-Ost“
im Stadtbezirk Villingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise / Empfehlungen

Stand 19.06.2015

kommunalPLAN

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1412

INHALT

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
2	Art der baulichen Nutzung	3
	2.1 Sondergebiet (SO) "Grossflächiger Lebensmittelmarkt"	3
	2.2 Gewerbegebiet (GE).....	3
3	Maß der baulichen Nutzung	4
	3.1 Grundflächenzahl	4
	3.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	3.3 Maximal zulässige Gebäudehöhen	4
4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
	4.1 Baugrenzen	4
	4.2 Bauweise	4
5	Öffentliche Verkehrsflächen	4
	5.1 Ein- und Ausfahrten.....	4
6	Flächen für Stellplätze	5
7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
	7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen	5
	7.2 Anpflanzen von Bäumen	5
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
	8.2 Gehölzrodungen (Artenschutz)	5
9	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Werbeanlagen.....	6
2	Hof- und Stellplatzflächen	6
3	Abfallbehälter / Sammelbehälter	6
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN	7
1	Bodendenkmalschutz	7
2	Schutz des Grundwassers	7
3	Bodenschutz.....	7
4	Altlasten / Boden- und Grundwasserschutz	8
5	Empfehlung Dachbegrünung.....	9
6	Sichtfelder.....	9
D	ANHANG: SORTIMENTLISTE.....	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

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

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 Sondergebiet (SO) "Grossflächiger Lebensmittelmarkt"

(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm.

Zentrenrelevante Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, dürfen 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

2.2 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind als Einzelhandelsnutzungen nur nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Villingen-Schwenningen)

Zentrenrelevante Randsortimente sind nur im Zusammenhang mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment und bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig."

Unzulässig sind Tankstellen.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

(Sortimentlisten siehe Anhang)

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl

Für das Sonder- und das Gewerbegebiet wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist möglich

- durch die Grundflächen von Stellplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind,
- durch Grundflächen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist.

Diese werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

maßgebend sind die Festlegungen bzw. Plandarstellungen des Vorhabenplans.

3.3 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind entsprechend Planeinschrieb als Höchstwert über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

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

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

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Baugrenzen

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

4.2 Bauweise

entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen gilt im gesamten Bebauungsplangebiet die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.

5 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.1 Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten der Grundstücke von/zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche beschränkt.

6 Flächen für Stellplätze

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Flächen sind als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von Hof- und Parkplatzflächen sind standortgerechte Hochstamm-bäume (wie z.B. Berg- oder Spitzahorn) zu verwenden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von PKW-Stellplätzen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Stellplatzflächen unzulässig.

8.2 Gehölzrodungen (Artenschutz)

Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (31.10 - 28.02.) durchzuführen.

9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

1 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut zulässig.

Weitergehende Regelungen werden für den Vorhabensbereich im Rahmen des Durchführungsvertrages und nach Vorgabe der städtischen Werbeanlagensatzung getroffen.

2 Hof- und Stellplatzflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Fugenpflaster o.ä.) herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange aufgrund der Flächennutzung nicht entgegen stehen.

3 Abfallbehälter / Sammelbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1 Bodendenkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das RR FR, Ref, 25 — Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2 Schutz des Grundwassers

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

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

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

3 Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

4 Altlasten / Boden- und Grundwasserschutz

Hinweise Stadtbauamt VS (FB Wasser und Boden):

Im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes "Berliner Straße – Am Krebsgraben Nord-Ost" existieren Flächen, die im Altlastenkataster erfasst sind (Altstandort EV-Tankanlage bei Brauerei, AS Tankstelle Trebels und Altstandort Lastwagenreparaturwerkstatt MAN; s.u. Auszug aus dem Altlastenkataster).

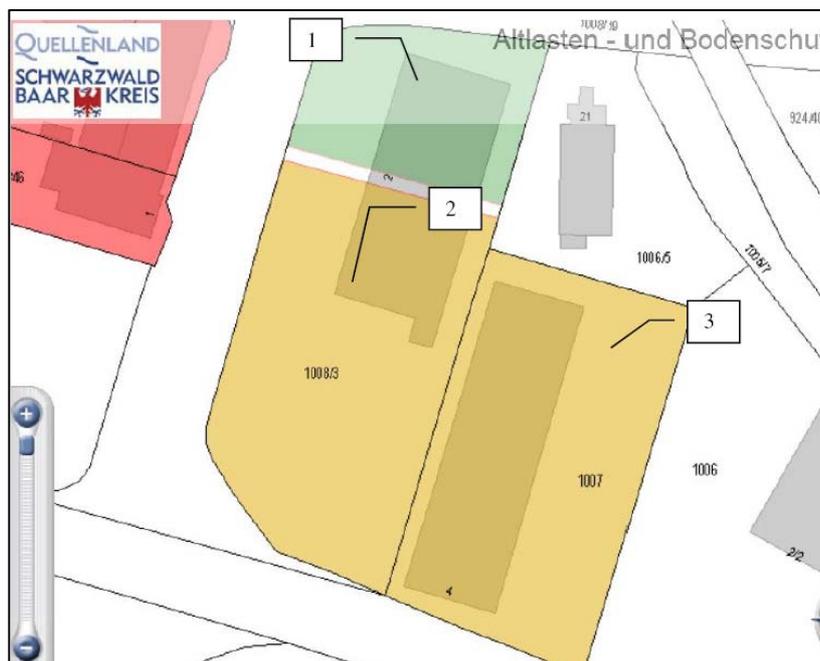
Nach Fachgutachten sind auf dem Planungsgebiet Schadstoffbelastungen im Boden vorhanden.

Im Bereich der Flurstücksnummer 1007 empfiehlt es sich weitere Untersuchungen zur Abfallproblematik (Belastungen im Boden und Kubaturen) und Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Grundwasser auszuführen.

Durch die Nähe zur Brigach stehen quartäre Sedimente an (Kiese, Sande, mehrere Meter mächtig) und es ist mit Grundwasser in geringer Tiefe zu rechnen. Für die geplante Maßnahme ist kein UG vorgesehen. Vor Entsiegelung der Fläche muss, aufgrund des Altstandortes Lastwagenreparaturwerkstatt MAN, die Auswirkung auf das Grundwasser überprüft werden. Das ehemalige Werkstattgebäude der Lastwagenreparatur MAN soll abgerissen werden, wodurch evtl. schadstoffbelastete Bausubstanz anfällt und des Weiteren eine (vorübergehende) Entsiegelung eintritt.

Hinweis: Im Stadtgebiet Villingen-Schwenningen treten geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte auf (besonders Arsen, Zink).

Auszug aus dem Altlastenkataster:



(Die grün und gelb gekennzeichneten Flächen sind im Altlastenkataster erfasst.)

Nr AS	Einstufung	Adresse
1 AS EV-Tankanlage bei Brauerei	B	Vill, Berliner Str. 4
2 AS Tankstelle Trebels	B	Vill, Berliner Str. 2
3 AS Lastwagenreparaturwerkstatt MAN	A	Vill, Am Krebsgraben 4

Für die Genehmigung von Bauvorhaben bestehen die folgenden Auflagen:

1. Es ist ein Fachgutachter Altlasten in die Bauplanungen und in die Baumaßnahmen einzubinden. Es sind die folgenden Fachplanungen zu erbringen:

1.1. Auswirkungen des Rückbaus/ Bebauung auf das Grundwasser mit entsprechendem Wasserrechtsantrag mit dem Mindestumfang:

1.1.1. Einfluss auf Grundwasser während und nach Bebauung

1.1.2. Ableitung Regen- / Brauch- / Grundwasser während und nach Baumaßnahmen

1.1.3. Ggf. Grundwasserabsenkung/ - Behandlung während der Bauzeit

1.2. Fachplanung Altlasten / Umgang mit dem Bodenaushub,

1.2.1. ein Konzept (textlich und zeichnerisch) des Umgangs mit Bodenverunreinigungen, welches beinhaltet: Maßnahmenerläuterungen für die Umbau- / Aushubphase, Vorhalten von Lagerflächen für separiertes Bodenmaterial, Umgang mit verbleibenden Restbelastungen

1.2.2. den Umgang mit evtl. belastetem Grundwasser,

1.2.3. ein Arbeits- und Gesundheitsschutzplan nach BGR 128

1.3. Fachplanung Gebäuderückbau

1.3.1. ein Konzept (textlich und zeichnerisch) des Umgangs mit Gebäudeschadstoffen basierend auf Voruntersuchung / Beprobung / Analytik der Bausubstanz; Maßnahmenerläuterungen für die Abbruchphase, Vorhalten von Lagerflächen für separierte Materialien, Entsorgungskonzept + Arbeits- und Gesundheitsschutzplan; Umgang mit verbleibenden Restbelastungen

5 Empfehlung Dachbegrünung

Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen, flache und leicht geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).

6 Sichtfelder

Im Bereich der Grundstücksausfahrten sind die erforderlichen Sichtverhältnisse durch die Freihaltung von Sichtfeldern entsprechend der einschlägigen Richtlinien (z.B. RAST 06) zu gewährleisten.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 19.06.2015

kommunalPLAN GmbH

D ANHANG: SORTIMENTLISTE

„Villingen-Schwenninger Liste“ gem. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Villingen-Schwenningen, Dr. Acocella	
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Babyausstattung - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung aller Art - Briefmarken - Bücher - Computer, Kommunikationselektronik - Elektrogroßgeräte - Elektrokleingeräte - Foto, Video - Glas, Porzellan, Keramik - Haus-, Heimtextilien *, Stoffe - Haushaltswaren, Bestecke - Hörgeräte - Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalien - Nähmaschinen - Optik und Akustik - Sanitätswaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel einschl. Sportgeräte - Tonträger - Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen, Jagdbedarf <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arzneimittel - (Schnitt-) Blumen - Drogeriewaren - Kosmetika und Parfümerieartikel - Nahrungs- und Genussmittel - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Reformwaren - Zeitungen, Zeitschriften - Zooartikel, Tiernahrung und -zubehör 	<ul style="list-style-type: none"> - Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör - Bauelemente, Baustoffe - Beleuchtungskörper, Lampen - Beschläge, Eisenwaren - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten - Boote, Bootszubehör - Büromaschinen (ohne Computer) - Campingartikel - motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör - Fahrräder und Zubehör - Farben, Lacke - Fliesen - Gardinen und Zubehör - Gartenhäuser, -geräte - Herde, Öfen - Holz - Installationsmaterial - Kinderwagen, -sitze - Küchen (inkl. Einbaugeräte) - Möbel (inkl. Büromöbel) - Pflanzen und –gefäße - Rolläden und Markisen - Werkzeuge - Zooartikel, lebende Tiere und Tiermöbel
Matratzen in Verbindung mit Betten in einem Möbelhaus sind als Möbel einzustufen, während sie in einem reinen Matratzengeschäft als Bettwaren einzustufen sind.	