

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**des Bebauungsplanes**  
**"OBERER STEPPACH – VORDERER ECKWEG"**  
**Stadtbezirk Villingen**  
**vom 14.08.1992/29.12.1992/14.01.1993/30.06.1994**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 19.01.1993/06.07.1994 den Bebauungsplan "Oberer Steppach – Vorderer Eckweg", Stadtbezirk Villingen, als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung ist festgesetzt:

**A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Einschränkung Allgemeines Wohngebiet**  
**(gemäß § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sowie Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

**1.2 Einschränkung Gewerbegebiet (GE und GEE)**  
**(gemäß § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

In den im Plan mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den **GE-** und **GEE-**Gebieten sind mit Ausnahme der Grundstücke Arb. Nr. 22 und 23 die gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den **GE-** und **GEE-** Gebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässig.

In den **GE-** und **GEE-**Gebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.3 Einschränkung Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet**  
**(gemäß § 14 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (innerhalb der Vorgartenfläche) Nebenanlagen mit Ausnahme von Böschungsmauern, Stützmauern, Böschungsbefestigungen, Einfriedigungen, Sichtschutzwänden bis max. 3,00 m Länge und 2,00 m Höhe, diese auch für Pergolen, soweit ein Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie von 3,00 m eingehalten wird und Mülltonnenschrän-

ken und –boxen nicht errichtet werden. Für Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen unter Ziffer A 2.4 dieser Bebauungsvorschriften.

Soweit auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Vorgartenflächen Gartenhäuser und Gewächshäuser errichtet werden, sind diese nur bis max. 6,00 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Des weiteren sind auf den nicht überbaubaren Flächen und außerhalb der Vorgartenflächen nur Holzpergolen und Sichtschutzwände bis max. 4,00 m Länge u. 2,00 m Höhe, Schwimmbäder, Wäschehängen, Einfriedigungen, Böschungsmauern und Stützmauern zulässig. Böschungs- und Stützmauern sind zu begrünen (bepflanzen).

#### **1.4 Garagen und Stellplätze (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Soweit in Ziffer A) 1.3 (Nebenanlagen) dieser Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, sind im gesamten Baugebiet Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig. Sie sind entsprechend der Ziffer B) 2.3 dieser Bebauungsvorschriften zu gestalten.

Die Stellplätze und die Zufahrtsflächen zu diesen Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen (keine versiegelten Flächen, siehe auch Ziffer B) 2.3).

Die notwendigen Stellplätze im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet können konzentriert in Form von Parkgebäuden an den Einfahrten zu den Gewerbegebieten errichtet werden.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Für die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl) ist jeweils die im Plan angegebene Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) maßgebend.

In den Gewerbegebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten sind für Gewerbebauten ohne Geschosse max. Traufhöhen und Firsthöhen jeweils bezogen auf EFH-Höhen maßgebend.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

#### **2.2 Traufhöhe (gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren, gemessen in der Gebäudemitte, darf im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser 3,50 m (Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß), im Bereich der zweigeschossigen Hausgruppen 6,30 m (Erdgeschoß und Obergeschoß, Dachgeschoß möglich, letzteres kein Vollgeschoß) und im Bereich der dreigeschossigen (Vollgeschosse) Mehrfamilienhäuser 9,00 m (Erdgeschoß und zwei Obergeschosse; Unter- und Dachgeschoß möglich, letztere keine Vollgeschosse) über der festgesetzten Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

#### **2.3 Sockelhöhe (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Soweit im Bebauungsplan die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden für die einzelnen Wohngebäude mit einem NN-Maß nicht angegeben ist, darf diese – gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und der Hinterkante des öffentlichen Verkehrsraumes und gemessen in Gebäudemitte – höchstens 0,60 m betragen.

**2.4 Stellung der Gebäude  
(gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

**2.5 Schallschutz  
(gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**

In Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes werden die Grenzwerte des Entwurfes der DIN 18005 von 1987 überschritten.

Die hierfür festgesetzte Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand nördlich der Wieselsbergstraße, der am Westende in eine nach Norden abschwenkende Lärmschutzwand (auf der Ostseite der Milanstraße) übergeht und die sich als Lärmschutzwand nördlich der geplanten verlängerten Milanstraße weiter nach Norden hinzieht) reichen jedoch in einzelnen Bereichen nicht aus, um die geplante Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet in allen Geschossen aktiv zu schützen.

Daher wird für die Bereiche, für die die aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht ausreichen, passiver Lärmschutz festgesetzt. Von dieser Festsetzung sind die geplanten Gebäude Arbeits-Nr. 69, 70, 71 und 72 betroffen.

Aufgrund der berechneten Außenlärmpegel werden Teilbereiche dieser Gebäudefront, nach einzelnen Stockwerken aufgeteilt (s. Detailplan), in den Lärmpegelbereich II (=resultierendes Schalldämmmaß 30 dB (A)) nach der DIN 4109 eingeordnet.

An diesen betroffenen Gebäudefronten sind Baumaterialien zu verwenden, die diese Dämmmaße gem. der VDI-Richtlinie 2719 erreichen.

**3. PFLANZGEBOTE UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 A u. B BauGB)**

**3.1 Verkehrsgrün**

Entlang dem öffentlichen Straßenraum sind in den dafür entsprechend gekennzeichneten Bereichen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**3.2 Private Grünflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum erster oder zweiter Ordnung und mindestens 10 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen (Artenliste siehe Anlage). Von diesem Mindestpflanzgebot ausgenommen sind die Grundstücke und 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Hausgruppe im Allgemeinen Wohngebiet).

Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 1 Baum erster Ordnung und 10 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen muß spätestens in der auf die Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

**3.3 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend zu bepflanzen und es sind drei Spielplätze und ein Bolzplatz an den vorgesehenen Standorten einzurichten.

Entlang der Alten Nordstetter Straße ist ein Erhaltungsgebot für die Alleebäume festgesetzt.

Der westliche Siedlungsrand des Gewerbegebiets ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und landschaftlich einzubinden.

Am südlichen Rand des Baugebietes zur Wieselsbergstraße hin besteht eine dichte Baum- und Strauchpflanzung, die ebenfalls zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

### **3.4 Fassadenbegrünung**

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche und einer Höhe über 5,00 m, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Gebäudeabschluß, sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Ungegliederte Fassaden sind Fassaden ohne Fensteröffnungen und Vor- und Rücksprünge bis zu 2,00 m. (Pflanzungen siehe Artenliste in der Anlage).

### **4. LEITUNGSRECHTE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Energieversorgungsträgern und der Stadt Villingen-Schwenningen zulässig.

### **5. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im Bebauungsplan hierfür entsprechend festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr und dem ruhenden Verkehr und werden entsprechend gestaltet und ausgestattet (Beläge, Verkehrsführung, Bepflanzung usw.).

### **6. VORGÄRTEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 26 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).**

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, müssen in ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von 1,50 m, von der Straßenbegrenzungslinie dieser Verkehrsflächen gemessen, in ihren Geländebeziehungen und ihrem Geländeneiveau die Höhenlage dieser Verkehrsflächen zuzüglich Randsteinhöhe übernehmen und entsprechend verändert werden, soweit die überbaubaren Flächen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie beginnen.

Diese Grundstücksflächen dürfen nur, soweit sie nicht als Eingangs- oder Zufahrtsflächen zu den Grundstücken erstellt oder genutzt werden, in Form eines Rasens angelegt werden.

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf die anschließenden Wohngrundstücke dürfen keine Tore, Türen oder Ketten erhalten und müssen offen bleiben.

Soweit in diesen Bebauungsvorschriften nicht anders bestimmt ist, der zeichnerische Teil des Bebauungsplans keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m an der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die einzelnen Straßen ein.

Stützmauern im öffentlichen Straßenraum und entlang dieses Straßenraums sind grundsätzlich zu begrünen (bepflanzen).

## **B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 73 LBO)**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

## 1.1 Dächer der Hauptgebäude

Soweit Satteldächer festgesetzt sind, sind diese als gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Dachneigungen aneinander gebauter Häuser (Hausgruppen, Doppelhäuser) sind einander anzugleichen. Ausnahmsweise können Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Die Dachdeckung ist in dunkelroter oder rotbrauner Ziegeldeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen. Ausnahmen hiervon sind nur bei Gewerbebauten zulässig.

Dachgaupen und Dacheinschnitte sind in den Wohngebieten unzulässig. Ausnahmen können nur bei steilen Satteldächern ab 40° Neigung zugelassen werden.

In diesen Fällen sind Dacheinschnitte einzeln und in der Summe nur bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Zwischen Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens 4 Ziegellagen durchlaufen. Die Höhe der Dacheinschnitte darf von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Oberkante Dacheinschnitt 2,50 m nicht überschreiten. Die Tiefe der Dacheinschnitte darf 1,50 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten. Dachgaupen dürfen auf den Dachflächen nur in Form von Giebelgaupen oder Schleppgaupen errichtet werden. Diese dürfen in das oberste Drittel der Dachflächen nicht einschneiden. Die Länge der Dachgaupen, auch die Summe der Länge aller Dachgaupen, darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Bei den Fenstern der Dachgaupen sind stehende Formen zu wählen. Die Dachgaupen dürfen eine Höhe von 1,00 m (gemessen am fertigen Bauteil) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand vom Ortgang von 1,50 m einhalten.

Liegende Dachfenster dürfen eine maximale Breite von 1,00 m (Außenmaß) und eine maximale Höhe von 1,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten und sind nur einzeln, nicht übereinander und nicht in Reihen zulässig.

Sonnenkollektoren dürfen in den Wohngebieten in ihrer Gesamtheit ein Viertel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Bei Nebenbaukörpern und Garagen kann dieses Maß ausnahmsweise bis zu drei Viertel der Dachfläche überschritten werden.

## 1.2 Dächer der Garagen und der Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, soweit sie kein Satteldach erhalten sowie alle Dächer der Tiefgaragen, die als Flachdach auszuführen sind, voll zu begrünen.

## 1.3 Fassaden der Hauptgebäude

Die Fassaden der Hauptgebäude müssen vertikal gegliedert werden. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 0,30 m sowie Erker und An- und Vorbauten. Sie können in Form von größeren zusammenhängenden, im gleichen Material ausgeführten Wandflächen hergestellt werden, die von Tür-, Tor- und Fensterflächen aus anderen Materialien unterbrochen werden. Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Letztere aber nur, wenn sie zur Gliederung des Gebäudes beitragen und 1/5 der Wandfläche nicht überschreiten. In Wohngebieten sind Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff nicht zulässig.

Fassaden sind in hellen Farbtönen ohne Leuchtkraft auszuführen. Bei Gewerbebauten sind auch kräftigere Farbtöne zulässig, soweit diese Flächen von untergeordneter Bedeutung sind.

## 1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Werbeanlagen Privater sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An

jeder dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten wird für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zugelassen. Sie dürfen nicht auf den Dächern (geneigte und flache Dächer) angebracht werden.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten darf ihre Länge 7,00 m, die Höhe 1,50 m nicht überschreiten. Freistehend sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und im Bereich der Zu- und Abfahrten mit einer Länge bis zu 7,00 m und einer Höhe bis zu 2,00 m zulässig.

In den Wohngebieten darf die Länge der Werbeanlage 2,50 m und die Höhe 0,50 m nicht überschreiten. Sie müssen von Tor-, Tür- und Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Ausleger sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m zulässig. Für kunsthandwerklich gefertigte Ausleger können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

## **2. WEITERE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (gemäß § 73 Abs. 1 Punkt 5 LBO)**

### **2.1 Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen sind nur Hecken oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune zulässig. Auf einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrecht können Einfriedigungen und lebende Hecken nur in Abstimmung mit den Energieversorgungsträgern und der Stadt Villingen-Schwenningen erfolgen.

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt in Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten maximal 1,80 m und in den Wohngebieten maximal 0,80 m.

In den Gebieten, die von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Zonen) erschlossen werden und deren Breite der Verkehrsfläche weniger als 6,00 m betragen, sind die straßenseitig zugewandten Einfriedigungen einschließlich Hecken mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen. Die Fläche vor der Einfriedigung darf nicht mit Bäumen, Büschen, Sträuchern oder Stauden bepflanzt werden.

### **2.2 Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände und –anlagen sind auch in Terrassenbereichen nur in Form von Hecken, Holzzäunen, verputztem oder geschlemmten Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m auch auf den Grundstücksgrenzen bis zu maximal 3,00 m Länge zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

### **2.3 Vorgartenzone, Stellplätze, Zufahrten**

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen in der Vorgartenzone der Wohngebiete nur bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite. Treffen Garagen, Zufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Zufahrten und Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenze von mindestens 0,50 m auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen.

Zu- und Abfahrten in Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen nicht breiter als 8,00 m pro Grundstück sein.

Grundsätzlich sind in allen Baugebieten Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Material auszuführen, z. B. Kleinpflaster, Betonverbundsteine, Rasensteine, Pflasterungen und Platten mit breiten und vermörtelten Fugen sowie Schotterrasen.

### **2.4 Abfallbehälter**

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.

**C) HINWEISE**

**1. PLANVORLAGEN**

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

**2. GRÜNGESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSPLAN**

Mit dem Baugesuch ist für den Bereich der Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete ein Grüngestaltungsplan und für den Bereich der geplanten Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

**3. OBERFLÄCHENWASSERSAMMLUNG**

Auf den Baugrundstücken sollte das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung (z. B. wechselfeuchte Sickerflächen, Teiche, Sickergruben oder Zisternen) wieder zugeführt werden. Überlaufwasser sollten über anzulegende Gräben (Trockenbäche) in den Steppach bzw. in den Ziegelbach abgeleitet werden.

**4. DENKMALSCHUTZ**

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, vermutet im Plangebiet Reste einer römischen Siedlung. Der Beginn der Erschließungsarbeiten soll deshalb dem Landesdenkmalamt 6 Wochen vorher mitgeteilt werden.

Darüber hinaus sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 auftretende Funde, von denen anzunehmen ist, daß in ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen (Baurechtsamt) unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

**5. LÄRMSCHUTZ**

Aufgrund der Verkehrsbelastung in der Wieselsberg- und in der Milanstraße sind zum nördlich bzw. östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet hin aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig (vergleiche A) 2.5).

**6. BAUGRUND**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse muß hinsichtlich Setzungsverhalten und Standsicherheit mit ungünstigen Baugrundverhältnissen gerechnet werden. Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg empfiehlt deshalb geotechnische objektbezogene Baugrundgutachten für größere Bauvorhaben.

**7. LEITUNGSSCHUTZZONEN**

Die im Plan und den Bebauungsvorschriften festgesetzten Schutzzonen der Wasser- und Energieversorgung müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nur mit flachwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Baumaßnahmen in den Schutzstreifen und andere schädliche Einflüsse auf den Boden wie auch Erd- und Materiallagerungen auf Dauer sind verboten. Auf die technischen Bedingungen der Energieversorgungsträger zum Verhalten im Schutzstreifenbereich wird verwiesen.

**8. BAUMATERIALIEN**

Bei Antrag, Genehmigung und Bauausführung von Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Verwendung und den Einbau von Baumaterialien zu achten, die den Erkenntnissen des umweltverträglichen Bauens entsprechen.

**9. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN IN DER NÄHE DES HOCHWASSER-RÜCKHALTEBECKENS**

In unmittelbarer Nähe des Hochwasserrückhaltebeckens gelegene Gebäude sollten mit ihren Untergeschossen nicht unterhalb der Einstauhöhe des Hochwasserrückhaltebeckens von 720,00 m über NN liegen, um eine Beeinträchtigung durch Grund- bzw. Druckwasser zu vermeiden. Dieser Aspekt ist vor allem bei den vorgesehenen Tiefgaragen zu bedenken.

Villingen-Schwenningen, den 24.02.1994

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez. Theo Kühn

Theo Kühn  
Erster Bürgermeister