



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Textteil
zum Bebauungsplan
"Auf dem hohen Rain,
1. Änderung"
(Stat. Nr. Wb / 2020)**

im Stadtbezirk Weilersbach

vom 09.04.2019

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Stadtplanungsamt**

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

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

1.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,8 festgesetzt.

1.2. Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl wird auf max. 1,2 festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1. PFG 1: Dachbegrünung

Dachflächen der Hauptanlagen sind auf mindestens 70 % extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

3.2. PFG 2: Begrünung der Flächen für Stellplätze

Pro angefangene 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum, StU 18-20 cm, zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum zu Verfügung zu stellen. Die wasser- und luftdurchlässige Fläche pro Baumquartier muss mindestens 6 m² betragen. Die Bäume können auch außerhalb der Stellplatzflächen, an jeder anderen geeigneten Stelle des Baugrundstückes, gepflanzt werden.

3.3. PFG 3: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Gestaltung der Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,8 herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag, Ökopflaster).

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- PFG 1: Dachbegrünung
- PFG 2: Begrünung der Flächen für Stellplätze
- PFG 3: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

5.2. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen 1: Buntbrache in VS-Weilersbach auf einer Fläche von 0,18 ha (FSt. 1838, Ökokonto-Maßnahme Nr. 0025, Gewinn Schlegelberg)

Maßnahme 2: Blühstreifen in VS-Obereschach auf einer Fläche von 0,14 ha (FSt. 665, 666, 670, Ökokonto-Maßnahme Nr. 0044, Gewinn Neuhauser Straße)

Maßnahme 3: Wiederherstellungspflege des Teichbiotops "Weiherle" in VS-Obereschach (0,5 ha, FSt. 627, Ökokonto-Maßnahme Nr. 0041, Gewinn Altweg)

5.3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen der öffentlichen Hand

Durch die Erschließung entsteht einen Eingriff in das bestehende Straßenbegleitgrün. Die Ökokonto-Maßnahme Nr. 0041, Gewinn Altweg (3,7 WP) wird dem Eingriff durch die Erschließung zugeordnet.

5.4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken

Die Ökokonto-Maßnahmen Nr. 0025, Gewinn Schlegelberg (3,1 WP) und Nr. 0044 (4,3 WP), Gewinn Neuhauser Straße, werden den Eingriffen auf den Baugrundstücken zugeordnet.

B. HINWEISE

1. Artenschutz

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Die Brutzeit geht vom 01. März bis zum 30. September. Abweichungen der vorgenannten Zeiträume für Gehölzrodung und Baufeldräumung sind bezogen auf die Witterungsverhältnisse in Villingen-Schwenningen und den Vogelschutz mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar abzustimmen.

2. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Geogene Bodenbelastungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“. Hier ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.