



## Textteil

zum **Bebauungsplan**  
und zu den **örtlichen Bauvorschriften**  
für das **Gebiet**

### "Neuer Markt"

im **Zentralbereich Villingen-Schwenningen**

vom **06.02.2002**

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 Im **Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“** gem. § 11 (2,3) BauNVO sind die nachfolgenden Sortimente und maximalen Verkaufsflächen zulässig.  
Als Obergrenzen der Verkaufsflächen wird festgesetzt:

<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>max. 26.350 m<sup>2</sup></b>
<b>davon Baumarkt</b>	<b>max. 11.000 m<sup>2</sup></b>

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Verkaufsflächen in m<sup>2</sup></b>
	<b>Grenzwert</b>
- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk	3.000
- Reformwaren	130
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken	1.900
- Spielwaren, Bastelartikel und Künstlerbedarf	400
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Apothekerwaren	1.700
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf	130
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	4.900
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie	1.500
- Sport- und Freizeitartikel (incl. Bekleidung)	110
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren	680
- Beleuchtungskörper für den Haushaltsbedarf	340
- Uhren, Schmuck, Silberwaren	140
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren	130
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend für Privathaushalte)	330
- Geräte der Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronik, Telekommunikation (sog. Henkelware)	60
- Elektrogroßgeräte im Bereich der „weißen“ Ware (z. B. Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik)	750
- Elektrogroßgeräte im Bereich der braunen Ware (z.B. sog. Stehgeräte)	
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör	150
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Verkaufsflächen (VK) in m<sup>2</sup></b>
	<b>Grenzwert</b>
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeausstattung und -möbel, Sanitär- Heizungs- und Klimabedarf, Fliesen, Dämmmaterial, Dicht- u. Klebermaterial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je Einzelsortiment max. 700 m<sup>2</sup> VK,</li> <li>• Randsortimente max. 10% der jeweiligen VK</li> </ul>
- Selbstbaumöbel	
- Elektromaschinen u. -zubehör, Elektroinstallationsbedarf	
- Teppiche/Bodenbeläge, Tapeten, Farben u. Malerbedarf	
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge u. -maschinen, Teichzubehör, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.	
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse	
- Kraftfahrzeuge und Zubehör	
- Antennen/Satellitenanlagen	

Darüber hinaus sind im SO „Einkaufszentrum“ Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und eine Mobilfunkanlage zulässig.

Im SO „Einkaufszentrum“ ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn

- sie in baulicher Einheit mit dem Einkaufszentrum errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Einkaufszentrum in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen sind sämtliche für Kunden für die Abwicklung von Verkäufen zugängliche Gebäude- und Freiflächen, einschließlich der Vorkassen- und Packzonen, begehbbare Schaufensterzonen, alle den Verkaufsflächen dienenden Verkehrsflächen einschließlich Treppen-(häuser) und Aufzugsanlagen mit Ausnahme der Kundensozialräume (z.B. WC's).

**1.2** Im **Sondergebiet (SO) „Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf“** gem. § 11 (2,3) BauNVO sind die nachfolgenden Sortimente und maximalen Verkaufsflächen zulässig.

Als Obergrenze der Verkaufsflächen wird festgesetzt:

**Gesamtverkaufsfläche max. 10.000 m<sup>2</sup>**

<b>Zulässige Sortimente:</b>	- Pflanzen u. Zubehör incl. Pflanzgefäße, - Pflege- u. Düngemittel, Torf u. Erde,, - Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, - Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. - Zoologischer Bedarf und Lebewesen	max. 800 m <sup>2</sup>
Zulässige zentrenrelevante Randsortimente:	- Schnittblumen, Übertöpfe, Bastel- und Geschenkartikel und hiervon je Sortimentsgruppe	max. 1.200 m <sup>2</sup> max. 350 m <sup>2</sup>

Darüber hinaus sind im SO „Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf“ zugehörige Büroräume und ein Bistro zulässig.

Im SO „Einzelhandel für Garten- und Zoobedarf“ ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn

- sie in baulicher Einheit mit dem Gartenmarkt errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Gartenmarkt in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen siehe Definition in Punkt A 1.1.

**1.3** In den **Gewerbegebieten 1 bis 3 (GE 1, GE 2, GE 3)** gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise ist im **Gewerbegebiet 2 (GE 2)** Einzelhandel zulässig, wenn er sich auf Verkauf von motorisierten Gartengeräten und Krafträdern beschränkt.

Im **Gewerbegebiet 3 (GE 3)** sind Tankstellen unzulässig.

In den **Gewerbegebieten 1 bis 3 (GE 1, GE 2, GE 3)** sind gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn

- sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

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

Im SO „Einkaufsmarkt“ ist die **zulässige Höhe des Pylons** mit dem Namensträger des Marktes auf maximal 60m über Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.

**Mobilfunkanlagen** haben sich in ihrer Höhe dem Pylon des Einkaufszentrum deutlich unterzuordnen (max. halbe Pylonhöhe).

## 3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

In allen Sondergebieten (SO) und Gewerbegebieten (GE) ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die mit einem **Ein- und Ausfahrtsverbot** gekennzeichneten Bereiche dürfen ausnahmsweise bei Nachweis einer entsprechend verkehrssicheren Gestaltung als Rechtseinfahrt und Rechtsausfahrt genutzt werden.

## 5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal **zulässige Höhe** der Aufschüttung in Bezug zur natürlichen Geländeneigung beträgt:

Geländeneigung	Maximale Aufschüttung
0 % < 5 %	2,0 m
5 % < 7,5 %	3,0 m

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

## 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**6.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen** sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen und zwar Besucherstellplätze in Rasenpflaster und sonstige Stellplätze in wasserdurchlässigen Belag.

Stellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je zehn Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 16/18 (s. Pflanzliste) in einer mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

- 6.2** Die innerhalb des Baugebietes **anfallenden Niederschlagswässer** von den Dachflächen können genutzt werden (Brauchwassernutzung) oder sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten und bepflanzten Boden (Mulde in Rasen, Böschungen mit Sträuchern bepflanzt) zu versickern. Der Überlauf ist der öffentlichen Regenwasserableitung zuzuführen.

Die Oberflächenwässer von Betriebsstellplätzen, Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsstraßen sind über einen Benzin-/Ölabscheider in ein Regenüberlaufbecken einzuleiten und über einen abgedichteten Graben der öffentlichen offenen Regenwasserableitung zuzuführen. Falls die offene Regenwasserableitung aus topografischen oder betriebsbedingten Gründen (Nachweis erforderlich!) nicht möglich ist, sind diese Regenwässer in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Diese Festsetzungen schließen notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

- 6.3** Die **Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung** (s. Grünordnungsplan) ermittelt zum vollständigen Ausgleich ein Defizit von 134,8 Wertpunkten. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbetrag von EURO 479.336 der auf alle im Plangebiet erfassten Grundstückseigentümer zuzuordnen ist. Das Defizit kann durch über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Maßnahmen reduziert werden, was als Bonus auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden kann.

Nach § 1a BauGB sind auch Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich. Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft des Baugebietes „Neuer Markt“ (außer SO „Einkaufsmarkt“) wird außerhalb des Plangebietes von der Stadt die Weiterführung des Projekts „Wiederherstellung des Neckar“ im 1. Bauabschnitt „Talstraße“ und „Seebach“ im Stadtgebiet Schwenningen realisiert.

## **7. MIT EINEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Diese Flächen dürfen zur Erhaltung des unterirdischen Leitungsbestandes nur mit flachwurzelnenden Pflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen oder Aufschüttungen versehen werden.

## **8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 8.1** Die **Baugrundstücke sind** mindestens zu 20% **gärtnerisch** mit Landschaftsrasen, Bäumen und Sträuchern (s. Empfehlungsliste unter „Hinweise“) **anzulegen**. Die Pflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist verstärkt im Bereich der Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Bei Nachweis betrieblicher Notwendigkeiten kann eine Unterschreitung zugelassen werden, wenn ein zumindest doppelt so großer Ersatz in Form einer Dachbegrünung nachgewiesen wird.

- 8.2 Entlang der Verkehrsflächen** (s. auch Planteil) sind standortgerechte, großkronige Laubbäume, Stammumfang 16/18 cm gem. Empfehlungsliste in Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzung ist mit niedrigwüchsigen Sträuchern zu unterpflanzen.
- 8.3 Die Verkehrsgrünflächen** sind neben den im Planteil festgesetzten Bäumen mit einem Landschaftsrasen und einzelnen Gehölzgruppen zu bepflanzen.
- 8.4 Das Regenrückhaltebecken** ist landschaftsgerecht zu begrünen. Im Hochwasserbereich ist eine gruppenweise Pflanzung mit standortgerechten Laub- und Strauchgehölzen der Weichholzaue und im Randbereich des Beckens Gehölze der Hartholzaue zu verwenden.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlage:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997.

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)**

- 1.1 Fassaden** ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind durch Fenster, Vor- und Rücksprünge, Material- oder Farbwechsel zu gliedern.  
Ausnahmsweise kann die Gliederung von Fassaden bei Gebäuden von über 50 m Länge spätestens nach 50 m Gebäudelänge beginnen.
- 1.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer** bis 10 Grad Neigung und ab einer Größe von 1000 m<sup>2</sup> sind durch Lichtbänder, Lichtkuppeln oder durch eine Dachbegrünung zu gliedern.

### **2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)**

- 2.1 Werbeanlagen** sind nur an den Stätten der Leistung zulässig; ebenso ist Werbung für am Werbestandort angebotene Handelsware zulässig. Einkaufszentren und –märkte gelten als zusammenhängende Stätte der Leistung.
- 2.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen** muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.
- 2.3 Werbeanlagen oberhalb des Dachfirstes** sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.4 Die maximale Größe** der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 20 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.
- 2.5 Freistehende Werbeanlagen** haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßengrenzungsline einzuhalten.  
Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen.  
Die Summe der Flächen aller auf die nächstgelegene Grundstücksgrenze bezogenen freistehenden Werbeanlagen darf das Produkt von 1/20 der Länge der nächstliegenden Grundstücksgrenze und der maximalen Höhe von 10 m nicht überschreiten.

### **3. ERFORDERNIS DER KENNTNISGABE (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW)**

Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreien Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnisgabeverfahren) anzuwenden.

## **C. Hinweise**

### **1. WASSERSCHUTZ**

Das komplette Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquelle“ (Rechtsverordnung vom 08.11.94). Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.

### **2. BODENSCHUTZ**

**2.1** Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

**2.2** Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden, d.h.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden.
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden.
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

### **3. NATUR UND LANDSCHAFT**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

### **4. DENKMALSCHUTZ**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761-20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 5. PFLANZLISTE (EMPFEHLUNGSLISTE)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Lonicera alpigena	Alpen-Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Rhamnus cathartica	Faulbaum
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Villingen-Schwenningen, den 16. Mai 2002

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister