



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Textteil
zum Bebauungsplan**

**"Salzgrube TB1 - Erweiterung
Nordost"**

(Nr. Z-A/2017)

im Zentralbereich

vom 21.04.2017

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Amt für Stadtentwicklung**

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - 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. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 9 BauNVO)

1.1. Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

1.2.1 Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe.

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Kfz-Handel. Der Verkauf von Kfz-Zubehör ist nur als Randsortiment auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm) in Verbindung mit Kfz-Handel zulässig.
- Laden und Verkaufsstelle für den Verkauf von eigenproduzierten Waren in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm).

1.2.2 Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Tankstellen.

1.2.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) – wird in den Baugebieten auf max. 20 m festgesetzt.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße (Mittelmaß gerechnet entlang der Gebäudewand am äußeren Ende der angrenzenden Verkehrsfläche) bis zum oberen Gebäudeabschluss (siehe Skizze in der Legende zur Planzeichenverordnung). Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenze definiert die überbaubare Grundstücksfläche. Die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche ist in ihrer gesamten Tiefe, unbeachtlich der nach LBO erforderlichen Abstandsflächen, überbaubar.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie Garagen und Carports unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Zu- und Abfahrten

Pro Grundstück ist die Summe der Zu- und Abfahrt auf eine Breite von 10 m beschränkt.

Ausnahmsweise kann diese Breite überschritten werden, wenn der Betriebsablauf in begründeten Fällen dies erfordert.

Die direkte Zufahrt zu privaten Stellplätzen ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht zulässig. Die Erschließung für die Stellplätze ist auf den Baugrundstücken anzulegen.

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

5.1. Gestaltung der Stellplätze

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

6. Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche (§ 19 Abs. 2, Abs. 4 Satz 1 BauNVO) von insgesamt mehr als 100 qm pro Grundstück bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen. Durch die Maßnahmen ist pro Quadratmeter Dachfläche mindestens eine CO₂-Ersparnis von 6,94 kg/(a*m²) zu erbringen. Für die Berechnung der CO₂-Ersparnis ist der Strommix Deutschland für das Jahr 2011 zugrunde zu legen.

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

Die in den nachfolgenden Festsetzungen aufgeführten Pflanzlisten und Rasenmischungen (RSM) dienen der Orientierung und sind als Empfehlung zu verstehen. Alle Pflanzungen sind mit autochtonem bzw. gebietsheimischem Pflanzmaterial auszuführen.

Die Nummerierung der Pflanzgebote entspricht der Nummerierung im Bezugsplan "Salzgrube – Teilbereich 1" und ist daher nicht fortlaufend.

7.1. PFG 2: Öffentlichen Grünfläche / Eingrünung zum Ortsrand in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grünfläche ist zu 60 % mit mittel- oder kleinkronigen, heimischen Laubbäumen und Sträuchern (Empfehlung Pflanzliste 2 und 3) sowie autochthonen Einsaaten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein lockeres Pflanzbild auf der gesamten Fläche entsteht. Dabei sind Gehölze unterschiedlicher Höhenstufen und Wuchshöhen zu verwenden.

7.2. PFG 6: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der bebauten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Böschungsflächen PFG 8) sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3. PFG 7: Dachbegrünung

Die geplanten Dachflächen sind zu mind. 40% mit einer Mindestsubstratschicht von 5 – 8 cm auszubilden, extensiv zu begrünen (in Anlehnung an RSM 6.1 mit einem höheren Anteil an Kräutern und Sedumarten gemäß Empfehlung der Pflanzliste 4) und dauerhaft zu erhalten.

7.4. PFG 8: Böschungflächen innerhalb der Baugebiete

Die im Zuge von Abgrabungen oder Aufschüttungen entstehenden Böschungflächen, sind als Mager- bzw. Trockenstandorte zu entwickeln. Eine aufkommende Verbuschung ist durch jährliche Pflege zu beseitigen.

7.5. PFG 9: Begrünung der Flächen für private Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste 1 oder 2) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 6 – 8 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

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

8.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- PFG 2: Öffentliche Grünfläche / Eingrünung zum Ortsrand in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- PFG 6: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- PFG 7: Dachbegrünung
- PFG 8: Böschungflächen innerhalb der Baugebiete
- PFG 9: Begrünung der Flächen für private Pkw-Stellplätze in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zum Baugrundstück

Die durch das Baugrundstück hervorgerufenen Eingriffe werden durch nachstehende Maßnahmen ausgeglichen. Es sind nur diejenigen Maßnahmen dargestellt, die nicht auf dem Baugrundstück selbst durchgeführt werden:

- intensive randliche Eingrünung (PFG 2)
- planexterne Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 auf den Flurstücken 4745 und 4167 entsprechend Darstellung in der Begründung

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Der Bau von Grundwasser- und Erdwärmepumpen in Zone III ist nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärmesonden, 4. überarbeitete Neuauflage Mai 2005, verboten. Abgrabungen, die die grundwasserschützenden Deckschichten wesentlich vermindern, sind verboten. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamts Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

C. HINWEISE

1. Überflugbereich

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereichs ca. 1000 m nordwestlich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Schweningen am Neckar. Weiterhin befindet sich das Plangebiet unterhalb des verlängerten An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen. Circa 1,2 km südlich befindet sich die Luftrettungsstation mit Hubschrauberlandeplatz östlich des Zentralklinikums. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

2. Verkarstungserscheinungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation. Aus dem digitalen Geländemodell ergeben sich Hinweise auf mögliche Verkarstungserscheinungen (Dolinen) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im Plangebiet 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

3. Natur- und Artenschutz

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen, Baufeldräumung und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zu beginnen und ohne Pause weiter zu betreiben. Die Brutzeit geht vom 01. März bis zum 30. September. Auf diese Weise siedeln sich keine Feldlerchen im Baugebiet an und werden somit auch nicht geschädigt.

Alternativ sollten vor der Brutzeit Vergrämungsmaßnahmen getroffen werden (z.B. durch Abschiebung des Bodens o. Ä.), damit die Fläche nicht als Bruthabitat für die Feldlerche geeignet ist und sich keine Tiere ansiedeln.

4. Angaben zum Strommix Deutschland

Die Angaben des Umweltbundesamtes zum Strommix Deutschland 2011 können im Amt für Stadtentwicklung zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

5. Pflanzlisten

Pflanzlisten als Empfehlung zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora'	Krimlinde

Pflanzenliste 2 - Mittel- und Kleinkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzenliste 3 - Heimische standortgerechte Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/ Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 4 - Rasenmischung (RSM) 6.1

Art	Mischungsanteil in Gewichts-%	
	Regelwert	Spielraum
Agrostis capillaris	2,0	-
Anthoxanthum odoratum	5,0	2-8
Festuca trachyphylla oder Festuca ovina	20,0	15-25

Festuca rubra commutata	10,0	5-15
Festuca rubra trichophylla	10,0	5-15
Poa compressa	3,0	-
Poa pratensis	15,0	10-20
Achillea millefolium	1,5	
Allium schoenoprasum	2,0	
Anthemis tinctoria	3,0	
Campanula rotundifolia	2,0	
Dianthus carthusianorum	6,0	
Dianthus deltoides	6,0	
Hieracium pilosella	1,0	
Leucanthemum vulgare	2,0	
Putorhagia saxifraga	2,0	
Prunella grandiflora	3,0	
Prunella vulgaris	3,0	
Thymus pulegioides	1,5	
Thymus serpyllum	2,0	

6. Fachgutachten

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich.

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Dresden August 2012

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Salzgrube und Nunnensteig im nördlichen Zentralbereich.

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Dresden 09.11.2012, ergänzt
08.07.2013

Gewerbeflächen nördlicher Zentralbereich, Gesamtbetrachtung

Gewerbeflächenentwicklung für drei Standorte (Nunnensteig-Utzenbühl-Salzgrube)
Faktorgrün, 02.08.2011

Gewerbeflächen nördlicher Zentralbereich, Artenschutzrechtliche Prüfung

Gewerbeflächenentwicklung für drei Standorte (Nunnensteig-Utzenbühl-Salzgrube)
Faktorgrün, 02.08.2011

Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der planungsimmanenten Auswirkungen auf
die Fauna

F. Zinke, Juli 2011

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
 - 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 der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung

In den Baugebieten sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 10° zulässig.

Ausnahmsweise können in den Baugebieten andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert.

1.2. Dachdeckung

Die Flachdächer sind mit einem Anteil von mind. 40 % entsprechend Pflanzgebot (PFG 7 unter Punkt 7.3) extensiv zu begrünen.

1.3. Technische Aufbauten

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (GH) darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten um max. 2 m auf höchstens 10 % der Dachfläche überschritten werden. Aufbauten, die der Energie- oder Wärmegegewinnung aus Sonnenenergie dienen, fallen nicht unter die Begrenzung des Dachflächenanteils von 10 %.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadefläche einnehmen.

Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist je Grundstück eine selbstständige Werbeanlage (z.B. Fahne, Werbepylon) zulässig. Diese selbstständige Werbeanlage darf eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

3. Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

4. Erfordernis der Kenntnisaufgabe (§ 74 Abs.1 Nr. 6 LBO)

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

5. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes bis max. 1,0 m und Abgrabungen bis max. 2,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

E. HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 und 3 LBO behandelt.