



Entwurf

Stadt Villingen-Schwenningen

**Textteil
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

„Betreutes Wohnen Schertlestraße“ (Nr.....)

im Stadtbezirk Villingen

vom 21.01.2026

**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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Zulässig sind Wohnungen für Menschen mit Betreuungsbedarf. Ergänzend können auch eine Pflegeeinrichtung sowie ein Pflegedienst untergebracht werden.

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

2.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normal Null (NN) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf um 0,5 m überschritten werden.

Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkannte Attika bzw. im mit GH2 gekennzeichneten Bereich bei Ausbilden einer Dachterrasse die Oberkannte der Bodenplatte.

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen und Ähnliches.

2.3. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

2.4. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

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

3.1. Es wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Überdachungen etc. dürfen die Baugrenze um 1,0 m überschreiten.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im entsprechend ausgewiesenen Baufenster gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen in das Baugebiet sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche beschränkt. Eine Ausnahme hiervon bilden Feuerwehrezufahrten.

Die direkte Zufahrt zu PKW-Stellplätzen und Carports ist nur entlang der Schleicherstraße zulässig.

Die auf dem Baugrundstück dargestellten Wege dürfen zum Erhalt der mit einem Erhaltungsgebot eingetragenen Bäume entsprechend verschoben werden.

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

Die im Plan mit einem Pflanzgebot dargestellten Einzelbäume sind als Bäume erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte der Bäume dürfen um 3 m verschoben werden. Eine Empfehlung zu geeigneten Baumarten ist in der Begründung dargestellt.

6. Pflanzbindung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

Die im Plan mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Laubbäume zu ersetzen.

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

7.1. Gehölzrodungen und Rückbau des Gebäudes

Um eine Verletzung und Tötung von Zweig- und Höhlenbrütern sowie Gebäudebrütern nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen und der Rückbau des Gebäudes ausschließlich außerhalb der Brutsaison zwischen dem 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres erfolgen.

7.2. CEF Maßnahmen für die Fledermaus

Vor dem Rückbau des Gebäudes müssen Ersatzquartiere wie nachstehend beschrieben bereitgestellt werden. Da sich auch in den Wintermonaten Fledermäuse hinter der Gebäudeverkleidung aufhalten können, darf der Rückbau oder zumindest die Entwertung nur unter Mitwirkung einer ökologischen Baubegleitung stattfinden. Dabei darf ab September der Gebäudekomplex "Entwertet" werden, also Eternitverkleidung entfernt, das Dach bzw. die Attika zurückgebaut und weitere Nischen, Spalten und Halbhöhlen manuell geöffnet werden. Ab Oktober kann dann der weitere Rückbau erfolgen.

Als Ersatzhabitate für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens 12 Quadratmeter Spaltraumfläche herzustellen. Dieses kann beispielsweise durch 3 Kästen, welche in der Nähe in unterschiedlicher Exposition (Westen und Osten) angebracht werden, erfolgen:

Ausgleichsquartier Zwergfledermaus: 4-kammerige Kästen

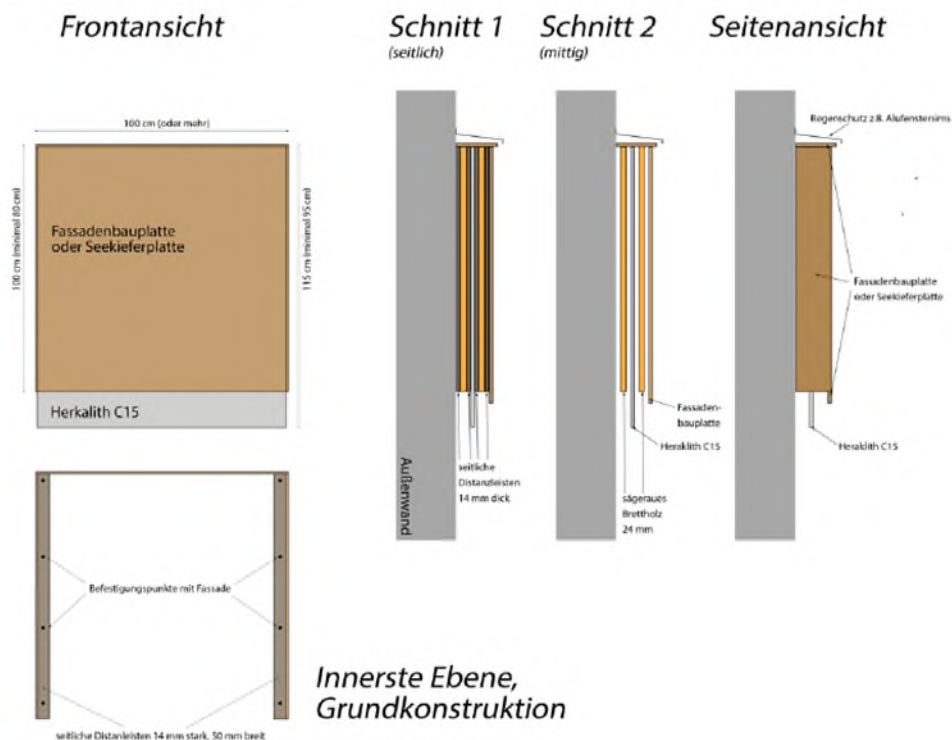


Abbildung 7. Konstruktionsvorgaben für drei Fledermauskästen mit jeweils 4 Kammern (und damit jeweils 4 Quadratmetern Spaltenquartierfläche) an anderen Gebäuden während der Zeit zwischen Abbruch und Neubau. Die Spaltweite beträgt 14 mm und ist für die Zwergfledermaus gut geeignet.

Eine andere Möglichkeit ist das Aufstellen einer oder mehrerer geeigneter Fledermausstehlen mit genügend Spaltraumfläche.

7.3. CEF Maßnahmen für die Vögel

Um den Verlust der Brutstätten von Feld- und Haussperling bei Umsetzung des Vorhabens auszugleichen, sind Nistkästen im räumlichen Zusammenhang (mehr als 50 m, aber weniger als 200 m) anzubringen:

- Für den Feldsperling 3 Nistkästen (z.B. Firma Schwegler, Typ 1B mit 32 mm Durchmesser)
- Für den Haussperling 9 Nistkästen (z.B. Firma Schwegler, Typ 1B mit 32 mm Durchmesser, Typ 1SP oder Mauerseglerkästen Nr. 17, 1-fach)

Es wird empfohlen, auch den Verlust des Hausrotschwanz-Nistplatzes auszugleichen:

- Installation zweier Nisthilfen der Firma Schwegler z.B., Typ Halbhöhle 2HW

Die Nistkästen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an umgebenden Gebäuden anzubringen, für den Feldsperling sind Nistkästen an Bäumen gegenüber denen an Gebäuden vorzuziehen.

Mittels eines Funktionsmonitorings muss überprüft werden, ob die Maßnahmen korrekt umgesetzt wurden und zur richtigen Zeit zur Verfügung stehen.

Für Mauersegler, Mehlschwalbe und Stare sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, jedoch wird empfohlen folgende Kästen an den Neubauten aufzuhängen um die bedrohten Arten zu unterstützen:

- Für den Star drei Starenkobel (z.B. Firma Schwegler, Typ 3S)
- Für die Mehlschwalbe mindestens 5 Nisthilfen unterhalb Überdachungen in einer Höhe von mindestens 5 m in direkter räumlicher Nähe zueinander auf der Ost- oder Westseite (z.B. Firma Schwegler, Mehlschwalbennest Nr. 9a oder 9B). Wichtig sind freie An- und Abflugmöglichkeiten.
- Für den Mauersegler mindestens fünf Nisthilfen in einer Höhe von mindestens 5 m in direkter räumlicher Nähe zueinander auf der Ost- oder Westseite der Gebäude (z.B. Firma Schwegler, Mauersegler-Nistkasten Nr. 17). Wichtig sind freie An- und Abflugmöglichkeiten.

Alle Nistkästen sind jährlich zu reinigen, wobei altes Nistmaterial entfernt werden muss. Bei starker Verschmutzung sind sie zu reinigen. Unter keinen Umständen dürfen chemische Reinigungsmittel verwendet werden. Eventuell vorhandene Wespenester müssen (nach Absprache mit der UNB) ebenfalls entfernt werden.

7.4. Vermeidung von Vogelschlag

Um Vogelschlaggefahr an Glas und ein damit signifikant erhöhtes Tötungsrisiko nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Fenster grundsätzlich mit entsprechenden Vorkehrungen auszustatten. Dazu gehört z.B. die Anbringung von geeigneten Klebestrukturen oder der Einbau von Vogelschutzglas. Die finale Beurteilung obliegt der unteren Naturschutzbehörde.

7.5. Beleuchtung

Um nachtaktive Insekten und jagende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen, ist die Beleuchtung wie folgt auszuwählen:

Es sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper ohne Lockwirkung zu verwenden (gelbe oder UV-freie warm-weiße LEDs). Die Gehäuse sollten dicht sein, um ein Eindringen ins Lampeninnere zu vermeiden. Abstrahlungen nach oben sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist grundsätzlich mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung (z.B. Bewegungsmelder) oder Abschaltung in den Morgenstunden auszuführen.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen in der Planzeichnung folgende Vorschriften getroffen:

1. Erforderliche Kfz-Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO)

Für das betreute Wohnen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze / Wohneinheit festgesetzt.

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

1.1. Dachform / Dachneigung / Dachbegrünung

Für Hauptanlagen wird ein Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5° festgesetzt. Dies ist mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auf der gesamten Fläche extensiv zu begrünen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 1,0 m nicht überschreiten.

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

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedung der Baugrundstücke ist zulässig, jedoch sind tote Einfriedungen zu öffentlichen Straßen hin nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

C. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.