

Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Mühlhausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„IM RIED“

Entwurf vom 19.06.2026

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Kennzeichnung
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 19.06.2026 mit Umweltbericht vom 19.06.2026
- „Stadt Villingen-Schwenningen, Bebauungsplan „Im Ried“, **Schalltechnische Untersuchung**“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, Stand 27. Mai 2026.
- „Stadt Villingen-Schwenningen, Mühlhausen – Linker Ortseingang, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – **Relevanzprüfung**“, faktorgruen, Rottweil, Stand 30.03.2020.
- Stadt Villingen-Schwenningen, Mühlhausen – Wohngebiet „Im Ried“, **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Plausibilisierung 2025**“, faktorgruen, Freiburg, Stand 08.04.2026.

- **„Nachuntersuchung** zur aktuellen Quartiersnutzung von **Fledermäusen** am Gebäude Mühlbachstraße 28 im geplanten Wohnbaugebiet „Linker Ortseingang“ in Villingen-Schwenningen-Mühlhausen“, Biologische Gutachten Dietz, Haigerloch, Stand 02.09.2022.
- „Villingen-Schwenningen, **Berechnung des ÜSG am Mühlbach** im Stadtbezirk Mühlhausen, Erläuterungsbericht“, inkl. Anhang A und Anhang B, Wald+Corbe Consulting, GmbH, Hügelsheim, Stand 28.08.2023.
- Hinweispapier **„Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“**, Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH, Stand 09.02.2015 angepasst an die Änderungen des WHG zum 05.01.2018 geändert zum 10.05.2019.
- Leitfaden **„Städtebau und Bauleiplanung in Überschwemmungs- und Risikogebieten“**, Stuttgart, Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Stand 12.01.2022.
- **„Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung** in Baden-Württemberg“, bearbeitet durch faktorgruen, Rottweil, Stand 08.04.2026.
- **„Anhang Natura 2000 – Vorprüfung: Mühlhausen Linker Ortseingang**, Anlage zum Formblatt, Nr. 2“, kartographische Darstellung, faktorgruen, Rottweil.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Diese darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Mit den Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in den gem. zeichnerischem Teil gekennzeichneten Bereichen „Baufeld A“ und „Baufeld C“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird als **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** in Meter ü. NHN festgesetzt. Die Höhe von Gebäuden mit geneigten Dächern wird am höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen. Die Höhe von Gebäuden mit Flachdächern wird an der Oberkante Attika gemessen.

Im Bereich von Baufeld A ist der Zwischenbau wie im zeichnerischen Teil gekennzeichnet erst ab einer Höhe von 679,50 m ü. NHN überbaubar.

Die tatsächlich realisierten Gebäudehöhen bei Flachdächern können auf max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für Brüstungen und haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) um max. 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes mindestens so groß sein wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 10°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an ihrem höchsten Punkt die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 1,0 m überragen. Bei Gebäuden mit Satteldächern (32° - 45°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

H: offene Bauweise: nur Hausgruppen zulässig

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen in Form überdachter Stellplätze, allseits offen außer im rückwärtigen Bereich (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen (**Cp**) zulässig (siehe Ziff. A5).

A4.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlage in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis 25 m³ umbauter Raum, je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese können ohne Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Freileitung (Schutzzone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ausrichtung der Hauptgebäude ist durch Hauptfirstrichtungen im zeichnerischen Teil eingetragen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen in Form überdachter Stellplätze, allseits offen außer im rückwärtigen Bereich (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe auch Ziff. A4.1):

Cp: Carports zulässig

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A7.2 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Nutzung durch Rettungsfahrzeuge ist zulässig.

A7.3 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Jegliche Begrünungsmaßnahmen sind zulässig.

A8 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen, Transformatorenstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Böschungsfäche“

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Böschungsfäche“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Böschung
- Baumerhalt
- Bepflanzung
- Retention

Die Fläche dient der Begrünung entlang der Mühlbachstraße und dem Ausgleich des Geländesprungs zwischen der Mühlbachstraße und dem Allgemeinen Wohngebiet.

A9.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“

Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Gewässerbegleitendes Grün
- Gewässerrandstreifen
- Uferbereiche
- Ausgleichsmaßnahmen / Extensivierung des Grünlands
- Durchwegung, Pflegeweg
- Wassergraben zur Entwässerung (offen und verdolt)
- Technische Anlagen der 110-kV-Freileitung (inkl. bestehender Maststandort)
- Kanäle

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „naturnahe Grünfläche“ sind Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

A10 Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die folgenden baulichen und technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen einzuhalten.

A10.1 Schutzhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe

Für jedes Baugrundstück gilt eine Schutzhöhe. Sie liegt 0,30 m über der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen Bezugshöhe. Maßgebliche Bezugshöhe ist die im zeichnerischen Teil eingetragene geplante Straßenhöhe der Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche) im Bereich der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze des Baugrundstücks. Grenzt ein Baugrundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, ist die öffentliche Verkehrsfläche mit der höher gelegene Straßenhöhe maßgeblich. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses) muss mindestens auf der Schutzhöhe liegen.

A10.2 Wasserundurchlässige Bauweise

Erdberührte Bauteile unterirdischer Geschosse und Kellerräume sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Weiße Wanne) auszuführen.

A10.3 Schutz vor Öffnungen unterhalb der Schutzhöhe

Öffnungen baulicher Anlagen unterhalb der Schutzhöhe gem. Ziff. A10.1 – insbesondere Türen, Fenster, Kellerabgänge, Lichtschächte – sind so auszubilden, dass bis zur Schutzhöhe kein Oberflächenwasser eindringen kann (z.B. durch Aufkantungen, wasserdichte Abdeckungen oder rückstausichere Ausbildung).

A10.4 Geländemodellierungen

Im unmittelbaren Umfeld von Gebäuden ist die Geländeoberfläche mit Gefälle vom Gebäude weg auszubilden. Geländemodellierungen und Abgrabungen, die oberirdisch abfließendes Wasser auf Gebäude oder auf Öffnungen nach Ziff. A10.3 lenken, sind unzulässig.

A10.5 Tiefgaragenzufahrten

Zufahrten zu Tiefgaragen und sonstigen Untergeschossen sind durch bauliche oder technische Schutzmaßnahmen so zu sichern, dass bis zur Schutzhöhe nach Ziff. A10.1 kein Oberflächenwasser eindringen kann. Zulässige Maßnahmen sind insbesondere dauerhaft wirksame Aufkantungen oder Schwellen; mobile Hochwasserschutz Elemente sind ergänzend zulässig.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A11.1 FNL 1 – Gehölzerhalt

Der Mühlbach und seine gewässerbegleitende Vegetation sind zu erhalten.

Der bestehende Mast der 110kV-Freileitung innerhalb der FNL 1-Fläche mit seinen technisch notwendigen, baulichen Anlagen, ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung eines Wassergrabens, sowohl offen als auch verdolt, für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Mühlbach.

A11.2 FNL 2 – Extensivierung des Grünlands

Das Grünland ist zu extensivieren.

Der bestehende Mast der 110kV-Freileitung innerhalb der FNL 2-Fläche mit seinen technisch notwendigen, baulichen Anlagen, ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung eines Wassergrabens, sowohl offen als auch verdolt, für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Mühlbach, sowie die Errichtung eines Pflegewegs zur Erreichbarkeit des Mastes und der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzzone der 110kV-Freileitung ist eine Bepflanzung nur mit weiteren und speziellen Einschränkungen des Leitungsträgers zulässig. Auf den Hinweis D10 „110-kV-Freileitung“ wird verwiesen.

A11.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen o.ä. herzustellen. Der Abflussbeiwert darf $\psi = 0,5$ nicht überschreiten.

A11.4 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Technischen Aufbauten, Terrassen und Glasdächern mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Alternativ kann die Dachbegrünung als Retentionsdach ausgeführt werden, sofern die vorgenannten Anforderungen an die Substratschicht und die dauerhafte Begrünung erfüllt werden.

A11.5 Tiefgaragenüberdeckung

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind im Mittel mit mindestens 50 cm Erde abzudecken, gärtnerisch mit insektenfreundlichen Pflanzenarten gem. Pflanzliste im Anhang anzulegen und dauerhaft als begrünte Vegetationsfläche zu erhalten, sofern sie nicht als Wege-, Platz-, Stellplatzflächen oder Terrassen genutzt werden.

A11.6 Durchlässigkeit für Kleintiere

Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen, müssen vom Boden einen Mindestabstand von 0,20 m aufweisen.

A12 Flächen für Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche für Leitungsrecht „LR1“ zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Fläche für Geh- und Leitungsrecht „GR/LR2“ mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A13 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf „Stadt Villingen-Schwenningen, Bebauungsplan „Im Ried“, **Schalltechnische Untersuchung**“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, Stand 27. Mai 2026“, sowie die dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beigefügten Anlage 3.3 (Straßenverkehr: Schallimmissionen im Nachtzeitraum) und Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung (maßgebliche Außenlärmpegel), wird verwiesen.

A13.1 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

An Schlafräumen mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen ≤ 45 dB(A) – verfügt.

In Anlage 3.3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher + Partner) sind die nächtlichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr dargestellt.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass an den schutzbedürftigen Räumen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung) im maßgeblichen Nachtzeitraum keine Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) zu erwarten sind.

Hinweis zu Ausnahmen von den o.g. Schallschutzanforderungen im Rahmen der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden

Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher und Partner) ohne Schallabschirmung durch Bebauung innerhalb des Plangebiets ermittelt. An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind bei Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis für die Neuerrichtung oder die Änderung von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

A13.2 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

In Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher + Partner) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 dargestellt.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass an den schutzbedürftigen Räumen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung) geringere maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt werden.

Hinweis zu Ausnahmen von den o.g. Schallschutzanforderungen im Rahmen der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden

Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher und Partner) ohne Schallabschirmung durch Bebauung innerhalb des Plangebiets ermittelt. An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind bei Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis für die Neuerrichtung oder die Änderung von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

A14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A14.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb1) – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

A14.2 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. Auf die Pflanzliste im Anhang mit den entsprechenden Vorgaben für die Ausführung wird verwiesen.

A14.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m verschoben werden.

A14.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pv2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht bebauten Flächen der privaten Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Gras- oder insektenfreundlichen Blühmischungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Kies-, Schotter oder ähnliche Materialaufschüttungen in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Teichfolien sind nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Bäume gem. pv1 sowie bestehende Bäume gem. pb1 werden angerechnet.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzzone der 110kV-Freileitung ist eine Bepflanzung nur mit weiteren und speziellen Einschränkungen des Leitungsträgers zulässig. Auf den Hinweis D10 „110-kV-Freileitung“ wird verwiesen.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahme: sind auch andere Dachformen für untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten zulässig.

Dachdeckung

Zulässig bei geneigten Dachflächen sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (in Form von Gauben) und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. ½ der Gebäudelänge betragen.

B1.2 **Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.3 **Garagen / Carports**

Garagen sind innerhalb der im zeichnerischen Teil umgrenzten Flächen ausschließlich in Form von Carports (allseits offen außer im rückwärtigen Bereich) zulässig (siehe Ziff. A6).

B2 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 **Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen sind als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune in Verbindung mit Bepflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an

öffentliche Verkehrsflächen mit Fuß- und Fahrverkehr angrenzen, sind zudem um 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Nachbarrechtsgesetzes.

B2.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind diese um 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Ist die Stützmauer höher als 1,0 m ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Mauern ab einer Höhe von 0,50 m sind aus Naturstein oder Sandstein auszuführen.

B3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Für Wohnungen bis 50 m²: 0,7 Stellplätze

Für Wohnungen zwischen 51 m² und 80 m²: 1,0 Stellplätze

Für Wohnungen ab 81 m²: 1,5 Stellplätze

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken kann insbesondere durch Dachbegrünung, Retentionszisternen oder andere geeignete technische Maßnahmen erfolgen.

Der zulässige Drosselabfluss beträgt 30 l/(s·ha) bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche. Abweichend hiervon ist ein Mindestabfluss von 1,5 l/s zulässig.

Sofern Retentionszisternen hergestellt werden, sind diese als kombinierte Anlagen mit dauerhaft verfügbarem Retentionsvolumen auszubilden. Die Nutzung des gespeicherten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik sowie die erforderliche Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen einzuhalten.

B5 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
3. Stellplatzverpflichtung

Gemäß §75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

B6 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nur insoweit, als sie i.S.d. § 74 Abs. 1 S. 2 LBO gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

C KENNZEICHNUNG

C1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 (5) 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Villingen-Schwenningen, Auszug vom 16.02.2023, die „AA Geländeauffüllung Ried“, der Altstandort „Blechverarbeitung Schatz“ sowie der Altstandort „Betonsteinwerk Reichmann“. Die betreffenden Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altablagerung „**AA Geländeauffüllung Ried**“ wurde als B-Fall (Belassen, Entsorgungsrelevanz) auf Beweisebene 1 erfasst. Der Bereich wurde bislang nicht technisch erkundet. Es handelt sich um eine Geländeauffüllung mit Erdaushub zwischen 1964-1979 mit einer Fläche von ca. 23.000 m². Bei Erdarbeiten ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Aushubs und daraus resultierenden entsorgungsbedingten Mehrkosten zu rechnen. Die Einstufung „B“ bedeutet, dass zunächst kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Vor baulichen Veränderungen auf dem Gelände ist jedoch die Altlastensituation zu überprüfen.

Der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste **Altstandort „AS Blechverarbeitung Schatz“** wurde als A-Fall (Ausscheiden, Archivieren) auf Beweisebene 0 erfasst. Der Standort wurde bislang nicht erkundet, sondern lediglich vorklassifiziert. Bei dem Altstandort handelte es sich um einen blechverarbeitenden Betrieb mit Spedition zwischen 1976 und 1989. Der Standort enthielt Büros, Lagerräume und Werkstatt und diente dem Speditionsbetrieb sowie dem spanlosen Umformen von Aluminiumblech.

Der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste **Altstandort „AS Betonsteinwerk Reichmann“** wurde als A-Fall (Ausscheiden, Archivieren) auf Beweisebene 0 erfasst. Der Standort wurde bislang nicht erkundet, sondern lediglich vorklassifiziert. Bei dem Altstandort handelte es sich um ein Betonsteinwerk (1963-1987) mit Werkstatthanbau (1967). Der Betrieb diente der Herstellung von Gehwegplatten, Waschbetonplatten, Gartenmauer- und Randsteinen.

Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme ist in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden das Erkundungsprogramm abzuklären. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung können Boden-, Grundwasser- und Gebäudeanalysen erforderlich werden. Erhöhte Entsorgungskosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Nutzungsänderungen in diesen Bereichen oder bei Änderung der Exposition (Erdaushub oder Entsiegelung) ist eine Neubewertung erforderlich. Erdarbeiten im Bereich dieser Fläche dürfen grundsätzlich nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen. Da auf einem Teil der genannten Flächen derzeit noch aktive Betriebe tätig sind, wird darauf hingewiesen, dass aktive Betriebe nicht im Rahmen der flächendeckenden, historischen Altlastenerhebung mit untersucht worden sind. Ob die Betriebe altlastenrelevante Nutzungen aufweisen, ist daher nicht bekannt.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Der verdichtete Untergrund ist vor Auftrag des Bodenmaterials aufzulockern. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets wiederzuverwerten (z.B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat

diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit einer geringen Bodenbelastung ($<4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Selbständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m^2 bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

D3 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Erschließungsmaßnahmen, sowie jede Art von Erdbauarbeiten (z.B. Kanalisation, Straßen, Terrassierung).

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 ha, so kann das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

D4 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes, insbesondere § 49 WHG i.V.m. § 43 WHG sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (AUBW), einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.

D5 Gewässerrandstreifen

Auf die Regelungen des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 29 Abs. 2 und 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) wird verwiesen.

D6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation. Diese wird im gesamten Plangebiet von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische

Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszu-schließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasser-wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicke-rungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Bau-grundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerb-ecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensi-cherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D7 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Ge-staltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwen-dung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner was-seraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

D8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ge-mäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (Kli-maG BW) wird hingewiesen.

D9 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Dachneigung und die Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Haus-gruppen ist einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser und Haus-gruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung auf-einander abzustimmen.

D10 110-kV-Freileitung

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Freilei-tung der Netze BW, die teilweise durch das Plangebiet verläuft.

In der im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzzone der 110-kV-Freileitung ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und in Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig. Die Schutzzone stellt dabei den Schutzstreifen von beidseitig 25 m zur Freileitung dar.

Innerhalb der Schutzzone kann es je nach Ausführung des Geländes, eines Bauwerks oder einer technischen Einrichtung zur Unterschreitung des sonst nach Bebauungsplan Zulässigen kommen. Dies ist im Einzelfall vorab zu prüfen und mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen. Unter anderem ist innerhalb der Schutzzone Folgendes zu beachten:

- Um die Standsicherheit des Mastes nicht zu beeinträchtigen, darf das Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mind. 5,20 m gemessen ab der Mastmitte (siehe Kreisdarstellung im zeichnerischen Teil, diese weist einen Radius von 5,20 m auf) nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen oder Bäumen vorgenommen werden.
- Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung des Mastes dauerhaft sicherzustellen, ist eine Arbeitsfläche mit einer quadratischen Seitenlänge von 40 m (Mittelpunkt = Maststandort, Ausrichtung = Leitungsachse) von Gebäuden, PV-Anlagen und Baumpflanzungen freizuhalten.
- Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligem Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlagen etc.) muss 5 m betragen. Eine Unterschreitung des Abstands ist im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Die max. Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile innerhalb der Schutzzone soll 681,00 m ü. NHN nicht überschreiten
- Die max. Verkehrsflächenhöhe innerhalb der Schutzzone soll 679,00 m ü. NHN nicht überschreiten
- Die max. Geländehöhe innerhalb der Schutzzone soll 680,00 m ü. NHN nicht überschreiten
- Bäume und Sträucher haben einen Abstand von mind. 5 m zu den Leiterseilen aufzuweisen. Die Erdwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand der Schutzzone sollen 17 m nicht überschreiten
- Dienstbarkeiten auf den Grundstücken sind bei Grundstücksverkäufen neu zu regeln und mit dem Leitungsträger abzustimmen

Des Weiteren ist innerhalb des Plangebiets Folgendes zu beachten:

- Auf die Errichtung von Schindel- und Reetdächern soll verzichtet werden
- Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall abzustimmen

Alle Vorhaben und Nutzungsänderungen im Bereich von 30 m rechts und links der Leitungsachse sind mit der Netze BW abzustimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände und Vorgaben des Leitungsträgers eingehalten werden (Kontaktadresse: bauleitplanung@netze-bw.de).

D11 HQ100-Flächen

Gemäß der Berechnung des Büros Wald+Corbe vom 28. August 2023 liegen Teile des Plangebiets in einer HQ₁₀₀ Überflutungsfläche. Dabei handelt es sich um Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Die Fläche ist gem. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen. Die HQ₁₀₀ Flächen liegen nicht innerhalb des überbaubaren Bereichs des Plangebiets.

Genaue Berechnungen zu HQ_{extrem} Flächen liegen nicht vor. Trotzdem werden als Anlage zum Bebauungsplan das **Hinweispapier** „Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“, Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH, Stand 09.02.2015 angepasst an die Änderungen des WHG zum 05.01.2018 geändert zum 10.05.2019 und der **Leitfaden** „Städtebau und Bauleiplanung in Überschwemmungs- und Risikogebieten“, Stuttgart, Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Stand 12.01.2022 aufgenommen. Die Bauherren können sich bei künftigen Bauvorhaben an dem Hinweispapier und dem Leitfaden orientieren.

D12 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

D12.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Es sind LED-Leuchtmittel einzusetzen, die eine Farbtemperatur von <3.000 Kelvin (warmweiß) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v.a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Die Leuchtmittel sollten hierbei nicht aus dem Lampenkörper herausragen. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelmräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen.

D12.2 Bauzeitenregelung

Um eine Verletzung oder Tötung von Tieren zu verhindern, darf der Abriss des Gebäudes Mühlbachstraße 28 ausschließlich im Winter zwischen dem 01. November und dem 28. Februar erfolgen. Ebenso dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Oktober abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Der Abriss von sonstigen Gebäuden ist zwischen dem 15. Oktober und dem 15. März durchzuführen.

D13 Versickerung von Niederschlagswasser

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu verdunsten, zu versickern oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten ist. Wird an geeigneter Stelle Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, muss dies über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen.

D14 Hinweise zu Pflanzungen

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff des zu erhaltenen Baumbestands ist dieser einschließlich seines Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Auf die DIN 18920 | 2026-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird verwiesen.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	14.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	10.07.2023
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	15.04.-21.05.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	15.04.-21.05.2024
Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	
Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Villingen-Schwenningen, den	
Bürgermeister Detlev Bühler	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

F ANHANG

F1 Pflanzliste

Pv1: Einzelbäume

Pv2: Extensivierung des Grünlands

Pv3: Begrünung der privaten Grundstücksflächen

DG: Dachbegrünung

TGÜ: Tiefgaragenüberdeckung

	Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	pv1	pv2	pv3	DG	TGÜ
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X		X		
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	X		X		
	<i>Carpinus betulus</i> L.	Gewöhnliche Hainbuche	X		X		
	<i>Castanea sativa</i> Mill.	Essbare Kastanie	X		X		
	<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche	X		X		
	<i>Sorbus badensis</i>	Badische Eberesche	X		X		
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	X		X		
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	X		X		
	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X		X		
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X		X		
	<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	X		X		
	<i>Prunus padus</i> ssp. <i>padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	X		X		
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	X		X		
Obstbäume	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel			X		
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne			X		
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche			X		
	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel			X		
	<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume			X		
	<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>domestica</i>	Echte Zwetschge			X		
	<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne			X		
	u.a., vorzugsweise lokale Sorten				X		
Sträucher	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne			X		

	<i>Buxus sempervirens</i>	Gewöhnlicher Buchs- baum	X	
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	X	
	<i>Hippophaë rhamnoides</i>	Gewöhnliche Sanddorn	X	
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	X	
	<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	X	
	<i>Prunus spinosa</i>	Gew. Schlehe	X	
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	X	
	<i>Rosa agrestis</i>	Acker-Rose	X	
	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	X	
	<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose	X	
	<i>Rosa gallica</i>	Gallische Rose	X	
	<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose	X	
	<i>Rosa tomentella</i>	Flaum-Rose	X	
	<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose	X	
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	X	
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	X	
Saatgutmischungen	Rieger-Hofmann Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar		X	
	Rieger-Hofmann Nr. 03 Böschungen, Straßenbegleitgrün (100% Blumen) oder vergleichbar	X		
	Rieger-Hofmann Nr. 06 Feuchtwiese oder vergleichbar		X	
	Rieger-Hofmann Nr. 07 Ufersaum		X	
	Rieger-Hofmann Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum oder vergleichbar			X
	Rieger-Hofmann Nr. 10 Wärmeliebender Saum oder vergleichbar			X
	Rieger-Hofmann Nr. 15 Pflaster- und Schotterrasen oder vergleichbar			X
	Rieger-Hofmann Nr. 18 Dachbegrünung mit mind. 50 % Blumen oder vergleichbar			X

F2 Vorgaben für die Ausführung

Für die zu pflanzenden Bäume ist ein Wurzelraum von mind. 36 m³ freizuhalten

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 0-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Sträucher Strauch, 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Saatgut: es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist. Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig zu verwenden.

Die Dachbegrünung soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.