

**Stadt Villingen-Schwenningen**  
Stadtbezirk Mühlhausen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„IM RIED“**

**Vorentwurf vom 07.02.2024**

**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 Nachrichtliche Übernahme
- E Hinweise
- F Verfahrensvermerke
- G Anhang



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste (**folgt zum Entwurf**)

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht (**als Vorentwurf**).
- „Villingen-Schwenningen Ortsteil Mühlhausen: Geplante Wohnbauentwicklung im Bereich „Im Ried“ **Voruntersuchung mit Planungshinweisen zum Schallschutz**“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner, Tübingen, Stand 12. Oktober 2020.
- „Stadt Villingen-Schwenningen, Mühlhausen – Linker Ortseingang, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – **Relevanzprüfung**“, faktorgruen, Rottweil, Stand 30.03.2020.
- „Stadt Villingen-Schwenningen, Mühlhausen – Linker Ortseingang, **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**“, faktorgruen, Rottweil, Stand 22.10.2020.

- **„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 Baden-Württemberg“**, bearbeitet durch faktorgruen, Rottweil, Stand 08.07.2020.
- **„Anhang Natura 2000 – Vorprüfung: Mühlhausen Linker Ortseingang, Anlage zum Formblatt, Nr. 2“**, faktorgruen, Rottweil.

## 5 Geltungsbereich

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

# 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 dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise 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,
- 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. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 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 bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** bzw. der maximalen **Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)**. Die Bezugshöhe (BZH) ist im Zeichnerischen Teil in Meter ü. NHN festgesetzt (**BZH folgen mit Straßenplanung zum Entwurf**).

Bei Gebäuden mit **Satteldächern** (32° - 45°) wird die maximale **Traufhöhe (TH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) und die maximale **Firsthöhe (FH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 10°) wird die maximale **Gebäudehöhe (GH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

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- / Doppelhäuser und Hausgruppen

H: offene Bauweise: zulässig sind nur Hausgruppen.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Flächen für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen unterhalb der Geländeoberfläche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine „unterirdische Baugrenze“ festgesetzt.

### A4.1 Stellplätze und Garagen

#### Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen in Form überdachter Stellplätze, allseits offen außer im rückwärtigen Bereich (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hierfür festgesetzten Bereichen (**Ca**) zulässig.

### **Stellplätze**

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## **A4.2 Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Nebenanlage in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhäusungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Freileitung 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 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A6.2 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“**

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Nutzung durch Rettungsfahrzeuge sowie zum Zweck der Pflege des Lärmschutzes ist zulässig.

## **A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

## A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### A8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Wassergraben“

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Wassergraben“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Entwässerung

In der öffentlichen Grünfläche sind naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Pro angrenzendem Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m in Form eines Brückenbauwerks zulässig. Diese dürfen den Wasserfluss nicht beeinträchtigen (*die Festsetzung wird im Zuge des Entwässerungskonzeptes konkretisiert*).

### A8.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Lärmschutz“

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Lärmschutz“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Lärmschutz

Die Fläche dient der Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme.

### A8.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Ausgleich und gewässerbegleitendes Grün“

Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Ausgleich und gewässerbegleitendes Grün“

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Gewässerbegleitendes Grün
- Gewässerrandstreifen
- Uferbereiche
- Ausgleichsmaßnahmen
- Durchwegung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleich und gewässerbegleitendes Grün“ sind Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

### A8.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „grüner Quartierseingang“

Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „grüner Quartierseingang“

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Begrünung
- Retention

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 FNL1 – Gewässerrandstreifen**

Der Mühlbach und seine gewässerbegleitende Vegetation sind zu erhalten.

### **A9.2 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem**

Im Plangebiet ist ein **Trennsystem** einzurichten.

Häusliches **Schmutzwasser** und **behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser** ist dem **Abwasserkanal** zuzuführen. Das Oberflächenwasser der Fahrbahnen von öffentlichen Straßen ist über den Abwasserkanal zu entsorgen.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist dem öffentlichen **Regenwasserkanal** zuzuführen bzw. in den **Wassergraben** einzuleiten.

Zum **Zwischenspeichern** und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind **Retentionszisternen** auf den bebauten Grundstücken zu errichten. Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser ist grundsätzlich über Retentionszisternen in den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. in den Wassergraben einzuleiten (siehe Kapitel B4).

### **A9.3 Dachdeckung**

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A9.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen o.ä. herzustellen.

### **A9.5 Dachbegrünung**

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

Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

### **A9.6 Tiefgaragenüberdeckung**

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind im Mittel mit mindestens 40cm Erde abzudecken, gärtnerisch mit insektenfreundlichen Pflanzenarten anzulegen



und dauerhaft als begrünte Vegetationsfläche zu erhalten, sofern sie nicht als Wege-, Platz-, Stellplatzflächen oder Terrassen genutzt werden.

## **A9.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zulässig. Die Lichtfarbe darf nicht mehr als 3.000 Kelvin betragen. Für die Straßenfläche in der Nähe des Mühlbachs, sowie die Wegefläche, die durch die planinternen Ausgleichsflächen führen, sind maximal 2.200 Kelvin zulässig. Die Ausleuchtung ist zielgerichtet und durch geringstmögliche Abstrahlung auszuführen und in den Morgenstunden abzuschalten. Es darf keine permanente Beleuchtung der Freiflächen erfolgen.

## **A9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

### **A9.8.1 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.

### **A9.8.2 Ausschlussfrist zur Gehölzbeseitigung**

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen 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.

### **A9.8.3 Erhalt der gewässerbegleitenden Vegetation**

Die gewässerbegleitende Vegetation am Mühlbach ist vollständig zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauphase durch Absperrungen vom Baubetrieb abzusichern. Die gewässerbegleitende Vegetation wird durch die Festlegung einer FNL-Fläche gesichert (siehe Kapitel A9.1).

### **A9.8.4 Freihalten späterer Ausgleichsflächen vom Baubetrieb**

Die an das Plangebiet angrenzenden Wiesengrundstücke sowie die Uferrandbereiche des Mühlbachs dürfen nicht als Lagerplatz für Erdaushub genutzt werden. Sobald die Entsiegelung des Weges am Mühlbach abgeschlossen ist, sind die zukünftigen Ausgleichsflächen mit einem Bauzaun vom Baubetrieb zu trennen.

### **A9.8.5 Verwendung des Oberbodens**

Der Oberboden soll vorrangig im Plangebiet wiederverwendet werden. Der verdichtete Untergrund ist vor Auftrag des Bodenmaterials aufzulockern.

## **A10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Festsetzung folgt mit Schallgutachten (Schallschutzwand, Schallschutz durch Dämmung der Außenbauteile und ggf. Grundrissorientierung)**

## **A11 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)

### **A11.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung 1 (pb1) – Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff des zu erhaltenden Baumbestands ist dieser einschließlich seines Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen *gem. Pflanzliste im Anhang* gleichwertig zu ersetzen.

### **A11.2 Pflanzverpflichtung**

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **Pflanzverpflichtung 1 (pv1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

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

#### **Pflanzverpflichtung 2 (pv2) – Entsiegelung und Extensivierung des Grünlands**

Extensivierung des Grünlands in Richtung einer mageren Flachland-Mähwiese (2-schürige Mahd, ohne Düngung mit Abräumen des Mähgutes, stehenlassen der natürlichen Vorkommen von Schilf im Bereich entlang des Mühlbachs) und Vollentsiegelung des bestehenden, asphaltierten Weges entlang des Mühlbachs und Wiederherstellung von Grünland durch Oberbodenauftrag und Neuansaat.

#### **Pflanzverpflichtung 3 (pv3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Gras- oder insektenfreundlichen Blümmischungen 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 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß **Pflanzliste im Anhang (folgt zum Entwurf)** zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Bäume gem. pb1 sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

#### **Pflanzverpflichtung 4 (pv4) – Begrünung der Lärmschutzwand**

**Folgt zum Entwurf**

# 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.

Ausnahmsweise 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.

Flache und flachgeneigte Dächer (0-10°) sind mit Ausnahme von Technischen Aufbauten, Terrassen und Glasdächern zu begrünen (siehe Kapitel A9.5).

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (in Form von Gauben) und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

**Dachaufbauten** sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der Gebäudekante (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Der Abstand **nebeneinanderliegender Dachgauben** muss mindestens 1,00 m betragen. Verschiedene **Dachgaubenformen** auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung **solarer Strahlungsenergie** sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

#### Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerggiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerggiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

#### Gesamtlänge

Die **Gesamtlänge** der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerggiebel, Zwerghaus, Quergiebel, Querhaus darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

## **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

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

## **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 bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m in Verbindung mit Bepflanzung 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.

Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen, müssen vom Boden einen Mindestabstand von 0,10 m aufweisen.

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:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

Für Wohnungen mit weniger als 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind nur 0,7 Stellplätze herzustellen. 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)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

## **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.

## **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 Ablagerung „**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 m<sup>2</sup>. 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.

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.

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

## D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### D1 Überschwemmungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß der Berechnung des Überschwemmungsgebiets am Mühlbach im Stadtbezirk Mühlhausen des Büros Wald+Corbe vom 28. August 2023 liegen Teile des Plangebiets in einer  $HQ_{100}$  Überflutungsfläche. Bei einem  $HQ_{100}$  handelt es sich gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 65 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg um ein Überschwemmungsgebiet. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Die Bestimmungen des § 78 WHG, insbesondere des § 78 Abs. 4 und 5 WHG, sind zu beachten. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sind nur im Einzelfall gem. § 78 Abs. 5 WHG ausnahmsweise zulässig.

Die in § 78 Abs. 3 WHG aufgelisteten Punkte können im vorliegenden Fall zurückgestellt werden, da die  $HQ_{100}$  Überflutungsflächen im nicht überbaubaren Bereich des Plangebiets liegen.

Genauere Berechnungen zu **Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten** ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) 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.



# E HINWEISE

## E1 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.

## E2 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. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## E3 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 Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## **E4 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

## **E5 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.

## **E6 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen**

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

# F 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	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
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 Bührer	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# **G ANHANG**

## **Pflanzliste**

***Folgt zum Entwurf***