

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

1.1 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Das Kerngebiet ist horizontal gegliedert in MK₁, MK₂, MK₃.

1.2 Im MK₁ sind zulässig

- a. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- b. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- d. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- e. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3 Im MK₂ sind zulässig

- a. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- b. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- c. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- d. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- e. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- f. Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

1.4 Im MK₃ sind zulässig

- a. Büro und Verwaltungsgebäude
- b. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.5 Im MK (MK₁₋₃) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig folgende Nutzungen:

- a. Vergnügungsstätten
- b. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

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

- a. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 des § 7 BauNVO fallen,
- b. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 des § 7 BauNVO fallen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

2.1 Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstes. Die festgesetzten maximalen

Wand- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50% der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (EFH).

2.2 Ermittlung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Hauptgebäude in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgelegt.

Sie darf maximal 0,2 m über die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes hinausragen.

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen zur Gestaltung der oberen Fassadenabschlüsse zum Straßenraum durch Gesimse bis zu einer Tiefe von 1m zulässig.

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Haltestellen für Busse befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg"

Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Bäume, Fahrradabstellplätze und Bänke befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

Privatstraßen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg"

Die Verkehrsflächen können mit Planzbeeten, Wasserflächen, Bänken, Fahrradabstellplätzen und ähnlichem Straßenmobiliar ausgestattet werden.

5. Flächen für Gehr- und Fahrrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Bereiche der Privatstraßen / besonderen Verkehrsflächen "Fuß-/Radweg " zwischen dem MK₁ und MK₂ sowie südlich und westlich des MK₂ werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Duldungspflicht) festgesetzt.

6. Bauliche Vorkehrungen und Installation von Anlagen für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und technische Maßnahmen zur und die Installation von Photovoltaikanlagen vorzusehen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist auch auf den begrünten Dachflächen möglich.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Flachdächer der Baukörper und Gebäudeteile sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, wodurch ein Drosselabfluss von mindestens 30l/(sec*ha) bei n=0,2 erreicht wird. Von den Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Aufbauten für technische Anlagen und Aufenthalts- und Terrassenbereiche.

Auf den begrünten Dachflächen sind zusätzlich auch Installationen von Solaranlagen möglich.

B. Nachrichtliche Übernahmen

C. Hinweise

Städtebauliche Verträge

Ergänzend zum Bebauungsplan werden weitergehende Regelungen und Durchführungsverpflichtungen in städtebaulichen Verträgen gem. § 11 BauGB vereinbart.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.a. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Erdaushub auf dem Baugrundstück ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst hier wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

Im Stadtbereich Villingen-Schwenningen ist zusätzlich mit geogen bedingt erhöhten Schwermetallgehalten im Boden zu rechnen. Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen)

sind einzuhalten. Anfallender Bodenaushub ist laut der Deklaration eines Sachkundigen gemäß PN 98 zu separieren und fachgemäß der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LBRG) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks. Dieser wird im gesamten Plangebiet von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offenen oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien und sonstiger Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

Gewässerrandstreifen / Oberirdische Gewässer

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers Brigach ist landseits ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt. Da die Brigach an dieser Stelle ein Hochufer aufweist, bemisst sich dieser ab der Mittelwasserlinie. Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:

- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)
- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern.

Hochwasserschutz

Gemäß den Rohergebnissen der neuen Hochwassergefahrenkarten fließt das Wasser der Brigach bei einem hundertjährigen Hochwasser mit einer relativ geringen Überflutungstiefe über die Straße. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Absatz 4 und § 78a Absatz 1 Nr. 5 WHG sind untersagt. Die bereits vorliegende Straße hat diesbezüglich Bestandsschutz.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet von außergewöhnlichen Hochwässern (HQextrem) der „Brigach“. Bei Hochwasserereignissen des Gewässers bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bestehen Gefahren auf die baulichen Anlagen und auf die darin befindlichen Geräte und Inventar.

Baumschutz

Bei Bauarbeiten im Nahbereich der Baumbestände sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Schutzregelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wie auch die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Im Westen grenzt der Planbereich an die denkmalgeschützte historische Innenstadt Villingens; der Kaiserring liegt zum Teil innerhalb dieser Satzung über den Schutz der Gesamtanlage "Historische Innenstadt, Stadtbezirk Villingen" (1991). Das überplante Gebiet liegt gegenüber der nach § 12 DSchG geschützten Stadtmauer, welche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung Umgebungsschutz nach § 15 Abs. 3 DSchG genießt.

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Kampfmittelauskunft

Für das Gelände besteht Kampfmittelverdacht durch die Bombardierung des nahegelegenen Hauptbahnhofs von Villingen im II. Weltkrieg. Bei Tiefbauarbeiten ist dieser Umstand zu beachten und die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen sind durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart, Tel. 0711-904-40022, E-Mail KBD@RPS.BWL.de zu informieren.

Anschluss- und Benutzungszwang (Nahwärmenetz)

Für die Baugrundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für das anliegende Nahwärmenetz der Stadtwerke Villingen-Schwenningen (SVS).

Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Alternative Energiekonzepte

Alternative Energiekonzepte zur Wärmegewinnung wie z.B. Solarthermie sind zulässig.

Ermittlung der Gebäudehöhe

Die Ermittlung der EFH der geplanten Gebäude ist rechnerisch und zeichnerisch im Bauantrags- oder Kenntnissgabeverfahren durch Geländeschnitt mit Darstellung der Verkehrsfläche und Bordsteinhöhe nachzuweisen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u.a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist.

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch die Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Ausnahmsweise ist auch eine

direkte Einleitung (ggf. gepuffert) des Niederschlagswassers in die Brigach möglich, sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt SBK, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz vorliegt; auch eine Kombilösung kann erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich werden.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus gewerblich, handwerklich oder industriell genutzten Grundstücken und auf Altlastenflächen ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, so dass im Plangebiet Versickerungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbelägen im Bereich von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wasserdurchlässige Beläge sollen über einen max. Abflussbeiwert i.H. v. 0,5 verfügen.

Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, sind die zur Bebauung vorgesehene Flächen im Trennsystem zu entwässern.

D. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

8. Äußere Gestaltung der Gebäude und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Für Nebengebäude sowie Gebäudeteile, die in den straßenabgewandten Blockinnenbereichen liegen, werden keine Vorgaben gemacht.

Die straßenseitigen Fassaden sind zur Vermeidung monoton wirkender Funktionsfassaden vertikal und horizontal zu gliedern. Hierzu können architektonische Gestaltelemente (z.B. Putzfugen, Fenstergrößen, Geschosshöhen, Lisenen, Laibungen, Gesimse, Sockelabsetzungen u.ä.) wie auch Farbgestaltungen und Materialwechsel eingesetzt werden.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dach- und Fassadenflächen möglich.

Die Tiefgaragenzu- und ausfahrten sollen gestalterisch in die Fassaden eingebunden werden. Offene Zu- und Ausfahrten sollten nach Möglichkeit vermieden werden und mit entsprechenden Toren, Gittern o.ä. verschlossen werden; diese Abschlüsse sollten innerhalb der Fassadengestaltung Berücksichtigung finden, z.B. Rolltore in Farbe und Höhe des Sockels.

9. weitere Bauvorschriften

Außenbeleuchtungen

Zum Schutz der Beeinträchtigung von Lebensräumen im angrenzenden Bereich des Brigachufers sind bei der Außenbeleuchtung und bei Lichtwerbung insektenverträgliche Leuchtmittel und Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden; ein Lichteinfall in die Brigach und ihre Ufer ist durch entsprechende Ausrichtung der Leuchten und technische Ausstattungen (z.B. Verwendung von Blendrahmen) zu vermeiden.

10. Kenntnissgabe verfahrensfreier Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Es besteht auch für verfahrensfreie Vorhaben eine Kenntnissgabepflicht begründet gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.