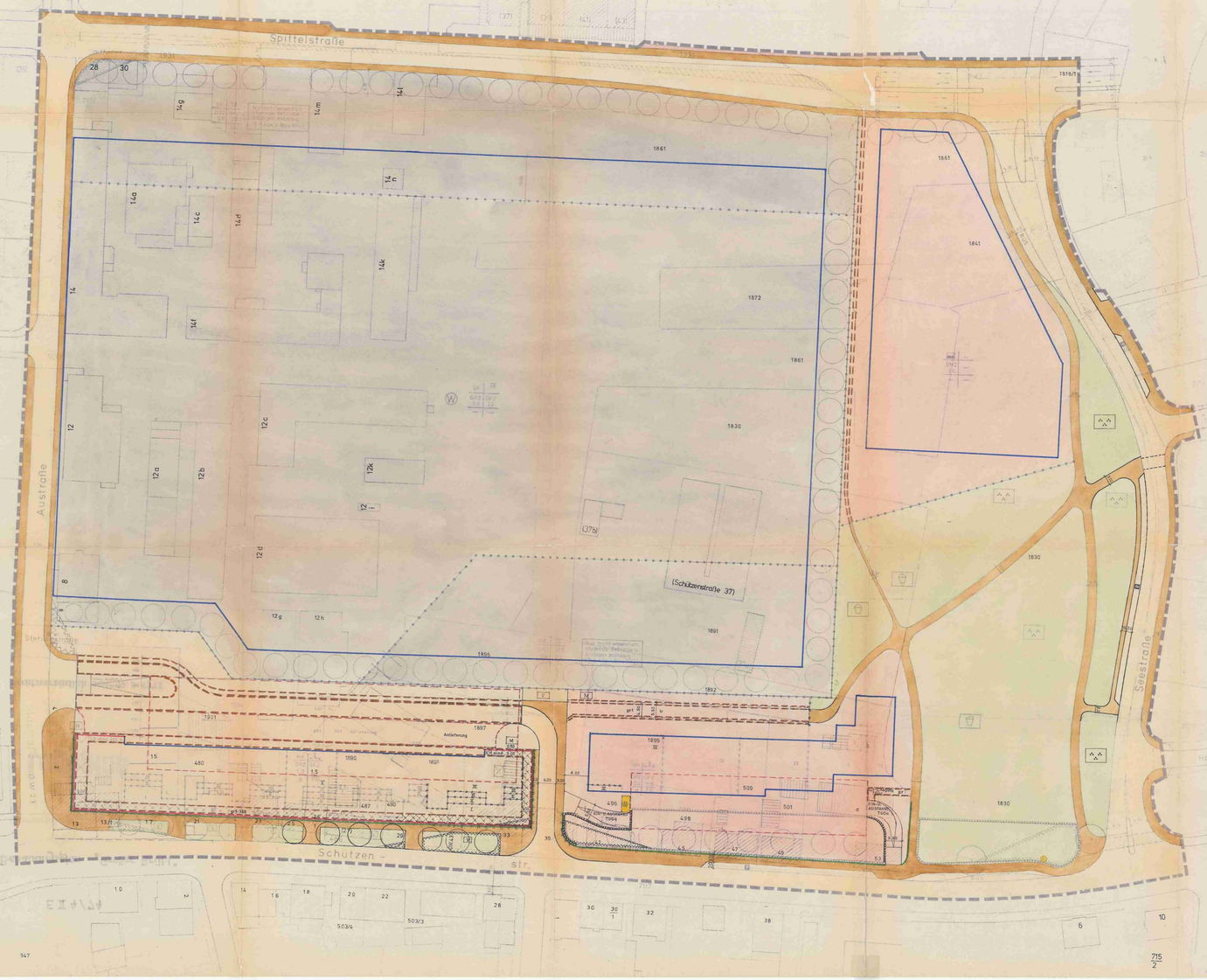

Textteil

zum Bebauungsplan "Grosser Brühl" vom

Vorbemerkung: Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Seite 1237), berichtigt BGBl. I, 1969, Seite 11 und die Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I, Seite

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift festgesetzten Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, Seite 341) und § 1 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom [illegible] (Gesetzblatt, Seite 357) wie folgt erlassen:

1. Baugebiet: In allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, § 4 - 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

   In Kerngebiet ist die Ausnahme gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

   In Gewerbegebiet ist die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (keine Baracken) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Leiter werden allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Baugebiets als Gewerbegebiet gewahrt bleibt und die Wohnungen ohne direkte räumliche Verbindung zu den Produktionsstätten und mit direktem Zugang zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

2. Vorhandener baulicher Anlagen: In Allgemeinen Wohngebiet darf die Bebauungsfläche nach max. 1,00 m über dem fertigen Außengelände liegen.

   In Kerngebiet muß der Ladeverkehrsbereich im Bereich der ausgewiesenen Arkaden einerseits mit den angrenzenden öffentlichen Gehwegflächen bzw. dem alt einen Gebrauch zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen angeordnet werden. Die hier ausgewiesene Tiefgarage muß unter berücksichtigung der mit einem Geh- bzw. Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sowie der ausgewiesenen Gemeinschaftstiefgarage völlig unterirdisch angelegt werden.

   Der natürliche Gelände verlauf soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

3. Garagen und Stellplätze: In Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind nur Gemeinschaftsstellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

   In Gewerbegebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Außerdem können parallel zur Spittelstraße zwischen den mit einem Pflanzgebot für Baumpflanzungen belegten 8,00 m breiten Gehsteigstreifen und der Baugrenze weitere Stellplätze angelegt werden. Garagen und Stellplätze müssen grundsätzlich über die Grundstücksaus- und -ausfahrten erschlossen werden, damit Gehwege und Grünflächen an möglichst wenig Stellen durch querwenden Fahrzeugverkehr in Anspruch genommen werden.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke: Die in Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen: Die der Trafoversorgung dienende Ausgangsstelle, die im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ausgewiesen ist, ist baulich in die Gemeinschaftstiefgarage mit einzubeziehen.

6. Leitungsrechte: Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

7. Nebenanlagen: Im gesamten Baugebiet sind die Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur in Gewerbegebiet zulässig.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Die Gebäude in Kerngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Die Gebäude sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens ein Jahr nach der Rohbaumaßnahme zu behandeln (Putz, Anstrich, Schlämme usw.).

   Die in Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen Gemeinschaftstiefgaragen sind mit Erdreich zu überdecken und einzugrünen oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten (siehe auch Ziff. 12 Abs. 1 Geländemodellierung).

9. Dachgestaltung: Im Bereich der Flachdachbebauung in Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind pultförmige Teil- und Aufbauten bis zu max. 30 % der gesamten Dachfläche zugelassen.

   Ausnahmsweise können hier anstelle der zugelassenen Flachdächer auch Pult- und Satteldächer mit max. 35° Neigung zugelassen werden, sofern sie für eine zusammenhängende Gebäudezeile sowie mit einheitlicher Dachneigung vorgesehen werden.

   Im Gewerbegebiet sind für Wohngebäude gemäß Ziffer 1 Abs. 3 sowie für Verwaltungs- und Bürogebäude nur Flachdächer, für Produktions- und Lagergebäude daneben auch Shed- und Pultdächer zulässig.

   Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auffallenden Farben sowie keine hochglänzenden und farbmusterähnlichen Materialien verwendet werden. Alle Flachdächer sind mit deckender Kiesschüttung auszuführen.

10. Antennen: Mehr als eine Außenantenne auf einen Gebäude (Treppenhauseinheit) ist unzulässig.

11. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen: Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Die sind, ebenso wie alle anderen Licht- und Versorgungsleitungen, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den vom Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.

12. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Auf der Fläche für Aufschüttungen entlang der Schützenstraße ist eine Geländemodellierung als Abschirmung gegen die Schützenstraße vorzusehen.

    Im allgemeinen Wohngebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Abfallbehälterstandorten und ähnlichen Einrichtungen - landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit Sträuchern, Busch- und Baumgruppen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein.

    Im Gewerbegebiet sind die 10,00 m breiten Streifen zwischen Bau- und Grundstücksgrenze im Süden und Osten sowie ein 8,00 m breiter Streifen entlang der Spittelstraße im Norden als Schutzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

    Werden die beweglichen Abfallbehälter im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie an den ausgewiesenen Stellen in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen.

    Sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, sind im Gewerbegebiet Müllbehälter, -großbehälter und -abfallsammelbehälter in optisch abgeschlossenen Müllboxen oder hinter Sichtblenden aus Sichtbeton, -mauerwerk oder Holz mit zusätzlicher Grünbepflanzung aus Sträuchern unterzubringen.

    Lagerplätze für Gewerbemüll und -abfälle sind mit 2,00 - 2,50 m hohen massiven Einfriedigungen aus Sichtbeton oder -mauerwerk gegen Einblicke von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

13. Einfriedigungen: Im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind grundsätzlich keine Einfriedigungen zulässig.

    In Gewerbegebiet sind auf den Grundstücksgrenzen zu den äußeren Baugebieten sowie zur Spittelstraße nur max. 1,00 m hohe Maschendrahtzäune in leichter transparenter Ausführung zugelassen. Sofern eine optisch undurchsichtige Einfriedigung errichtet werden soll, kann diese nur auf der Baugrenze aus max. 2,00 m hohen Wänden aus Sichtbeton, -mauerwerk oder Holz errichtet werden.

14. Werbeanlagen: Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Baugebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Flächenlagen: Der Herstellung, wie sich die einzelnen Anlagen in die Umgebung einfügen, was - es sollten Ausführungsunterlagen der vorhandenen und geplanten Anlagen vorhanden sein - bei einer Ausarbeitung noch aus den Grundrissen und Querschnitten über einen gesamten Schnittbereich, aus der Ansicht und der Anlage der Anlagen im Gelände der Straßen Grundstücks hervorgehen, insbesondere soll ersichtlich sein, Aufbauten, Zugänge, Schaukel, Rutschbahnen, Kletterstangen und Ähnliche Einrichtungen sowie Rasenflächen, Sträuchern, Busch- und Baumgruppen, Ausweisen.

16. Baugrundverhältnisse: In Bebauungsplangebiet stehen anstehende Lettenkeuper und verwitterend tonige und mergelige Tonsteine an.

    Im weiteren stauwasser führender Lettenkeuper ist von hohen Wasserführungen und Quellen gekennzeichnet.

    Jedoch Vorhaben des Bauherrn eine sehr eingehende objektbezogene Ingenieurgeologische Untersuchung empfohlen.

17. Im Kerngebiet sind Wohnungen nur in den zwei obersten Geschossen zulässig.

18. Schallschutzmaßnahmen:

    Infolge der Schützenstraße ist mit einer starken Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (ca. 70 dbA) zu rechnen. Um befriedigende Wohnverhältnisse zu erreichen (BBauG § 1 Abs. 4) müssen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, daß innerhalb der Wohnungen ein Dauerschallpegel von 35 dbA nachts (gemessen nach DIN 45183 bzw. 4043) nicht überschritten wird. Gefordert werden z.B. günstige Grundrißlösungen, günstige Ausbildung der Außenhaut der Fassade, Loggien, schallhemmende Fenster usw.

(Die vorstehenden Punkte 17 u. 18 wurden als Auflage des Regierungspräsidiums Freiburg in den Textteil aufgenommen).

Teilweise überholt durch
E II 4/2003
E II 4/2003-1
E II 2016

FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 19.9.74
i.V. gez. Stuckstedde
Leitt. Oberbaurat

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEM AUFGEBOTENEN GEMÄß § 1 ABS. 2 DES BAUGESETZBUCHES VOM 19.01.1960.

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 21.8.74
i.V. gez. Berger
Leitt. Vermessungsassessor

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄß § 10 ABSATZ 3 BAUGESETZBUCHES VOM 18.08.1976 AM 11.9.1974 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

Bürgermeisteramt
Villingen-Schwenningen, den 11.9.1974
Dienstsiegel
Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Müller
Bürgermeister

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTGEMACHTEN FORTSETZUNG IDENTISCH.

Bauverwaltung
Villingen-Schwenningen, den 11.9.1974
Dienstsiegel
gez. Schmiedeke
Stadtbauoberamtsrat

AUSGENOMMEN ÄNDERUNGEN LT. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 11.9.1974

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄß § 10 ABSATZ 3 BAUGESETZBUCHES VOM 18.08.1976 IN VERBINDUNG MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG VOM 28.12.74 AM 10/24/0225/114 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

ES IST MIT DER ERGEBNISNACHRICHT DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER ÖFFENTLICHEN BEHÖRDEN GEMÄß § 12 ABSATZ 1 DES BAUGESETZBUCHES RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Bürgermeisteramt
Villingen-Schwenningen, den 22.3.75
10.3.75
A
gez. Schwarzwälder
Stadtbaumeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung:
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- GFZ 2,2 Geschoßflächenzahl
- BMZ 10 Baumassenzahl
- m+H.B. Mit Höhenbeschränkung
- L.H. Lichte Durchfahrtshöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
- o Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

- F.G. Fleckbach
- Ausgenommen Gewerbliche Nutzung für Grundstücksgrenzen

Flächen für Gemeinbedarf:
- Heilbad

Verkehrsflächen:
- Fahrbahnflächen
- Fußgängerflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Zu- und Ausfahrtsverbot

Flächen für Versorgungsanlagen:
- Umspannstelle
- Fernsprecher

Grünflächen:
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Spielplatz

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:
- Gemeinschaftstiefgaragen
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- Sichtfelder
- Gemeinschaftsstellplätze
- Flächen für Aufschüttungen
- Abfallbehälterstandorte (Müllboxen) auf Abfallsammelbehälterstandort
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Pflanzgebot für Bepflanzungen
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme:
- W Wasserschutzgebiet, Zone III b

E II 4/74

BEBAUUNGSPLAN „GROSSER BRÜHL"

MASSTAB 1:500 Vermessungsamt-S