



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Steinkirch I"
im Stadtbezirk Schwenningen
vom 01. 03. 1994

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 26.04.1994 den Bebauungsplan "Steinkirch I" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Bauverordnungsverordnung (BauVO) vom 23. 01. 1990 / 22. 04. 1993 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgelegt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI) [§ 6 BauVO]
Nutzungseinschränkung [§ 1 (5) BauVO]

Vergnügungstätten (§ 6 (2) 8 BauVO) i. S. des § 4a (3) 2 BauVO sind in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig.

Ausschluss der Ausnahmen [§ 6(1) BauVO]
Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) 2 BauVO (Vergnügungstätten i. S. des § 4a (3) 2 BauVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Gewerbegebiet (GE) + (GEE) [§ 8 BauVO]
Gliederung der allgemeinen Zulässigkeit [§ 1 (4) BauVO]

In den mit "GEE" gekennzeichneten Baugebieten sind nur Gewerbebetriebe i. S. des § 6 BauVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nutzungseinschränkung [§ 1 (5) BauVO]

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) 4 BauVO sind nicht zulässig.

Allgemeine Zulässigkeit der Ausnahmen [§ 1 (6) 2 BauVO]
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Ausschluss der Ausnahmen [§ 1 (6) 1 BauVO]
Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2 + 3 BauVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Immissionsschutz [§ 9 (1) 24 BauGB]
Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die keine Immissionen bezüglich einer Sichtbehinderung des benachbarten Verkehrslandeplatzes entwickeln.

3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]
3.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 16 (3) 2 BauVO]

Die Höhe baulicher Anlagen für Haupt- und Nebengebäude wird in den Baugebieten durch die Bauhöhe (H) - siehe Planertrag - als Höchstmaß bestimmt.

Die zulässige Bauhöhe (H) wird von der jeweiligen Erschließungsstraße - Hinterkante Gehweg in der Gebäudemitte - bis zum oberen Gebäudeabschluss (Oberkante Attika, First) gemessen.

Ausnahmen für Überschreitungen der Bauhöhen [§ 16 (6) BauVO]
Bei stark hängigen Gelände - über 5 % Neigung - kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe um die Neigung des vorhandenen Geländes zugelassen werden, wenn dies durch Geländeschnitte nachgewiesen wird.

Die zulässige Bauhöhe (H) darf ausnahmsweise bei Gebäuden mit Satteldach bis zu 1/2 der Dachhöhe des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

3.2 Maximale Bauhöhe [§ 16 (3) 2 BauVO]
Für die baulichen Anlagen ist eine Überschreitung der max. Höhenbegrenzung = 706,00 m über NN, ist nicht zulässig.

4. Abweichende Bauweise "a" [§ 22 (4) BauVO]
In den Baugebieten, in denen eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt ist, sind Gebäude über 50,00 m Länge und Breite sind zulässig.

5. Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze [§ 12 (6) BauVO]
Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
Gestaltung der Stellplätze siehe B 4.

6. Nebenanlagen [§ 14 (1) BauVO]
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (5) BauVO Einfriedigungen zugelassen. Siehe B 3.
Sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) 25 BauGB]
Pflanzgebot
Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegten Flächen sind heimische, großblättrige Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Es sind min. alle 20 m ein Baum und dazwischen 12 Großsträucher zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzfläche von 9,00 qm, für die Großsträucher ist eine Pflanzfläche von 6,00 qm vorzusehen. Zu- und Abfahren der Baugrundstücke sind ausgenommen. Siehe B 5.

Fassadenbegrenzung
Ungliedrige Fassaden mit mehr als 50 qm Fassadenfläche und einer Höhe über 5,00 m, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante Gebäudeabschluss, sind mit Fassadenbegrenzung zu versehen. Ungliedrige Fassaden sind Fassaden ohne Fensteröffnungen und Vor- und Rücksprünge bis zu 2,00 m. Es ist pro angelegene 5,00 m eine Kletterpflanze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Leitungsrechte [§ 19 (1) 10 + 13 BauGB]
Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschließungsanlagen belasteten Flächen dürfen nur fachverträgliche Sträucher, die leicht zu entfernen sind, erstellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden. Die Versorgungs- und Erschließungsträger sind vor jeder Maßnahme zu hören.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Abfallbehälter [§ 73 (1) 1 LBO]
Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.

2. Werbeanlagen und Automaten [§ 73 (1) 1 + 2 LBO]
Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung, freistehend und an Gebäuden, zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientiert angebracht werden. Auf den Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig. Die Länge darf 7,00 m, die Höhe 1,50 m betragen. Freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und im Bereich der Zu- und Abfahrten mit einer Länge von 7,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3. Einfriedigungen [§ 73 (1) 1 LBO]
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig und in die Außenbegrenzung einzubinden bzw. mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen. Die Mänschenhöhe muss am Boden mind. 0,10 m und in der Höhe 0,20 m (Kletterdach) betragen.

4. Gestaltung der PKW-Stellplätze [§ 73 (1) 5 LBO]
Werden mehrere Stellplätze auf einem Grundstück angelegt, so muß nach 6 Stellplätzen ein großkroniger Baum gepflanzt und auf Dauer unterhalten werden. Die Stellplätze müssen min. 5,00 m groß und vor Überfahrten geschützt sein.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen [§ 73 (1) 5 LBO]
Werden mehrere Stellplätze auf einem Grundstück angelegt, so muß nach 6 Stellplätzen ein großkroniger Baum gepflanzt und auf Dauer unterhalten werden. Die Stellplätze müssen min. 5,00 m groß und vor Überfahrten geschützt sein.

C. Besondere Hinweise

Wasserschutz
1. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b. künftig in der Schutzzone III.

2. Auszug aus der künftigen Verordnung zur Wasserschutzzone III

Wassergefährdende Stoffe, Abwasser, Abfall
Es gelten folgende Regelungen:

Schutzzone III
Zulässig, wenn a) eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist b) das Errichten oder Erweitern nach Maßgabe der in folgender Tabelle enthaltenen zulässigen Volumina erfolgt.

Maßgebende Stoffe	Zulässiges Volumen (m³)	Zulässige Volumina (m³) unter Berücksichtigung der in der Tabelle angegebenen Abfallmengen
Wassergefährdende Stoffe	100	100
WVG 1	100	100
WVG 2	100	100
WVG 3	100	100
WVG 4	100	100
WVG 5	100	100
WVG 6	100	100
WVG 7	100	100
WVG 8	100	100
WVG 9	100	100
WVG 10	100	100
WVG 11	100	100
WVG 12	100	100
WVG 13	100	100
WVG 14	100	100
WVG 15	100	100
WVG 16	100	100
WVG 17	100	100
WVG 18	100	100
WVG 19	100	100
WVG 20	100	100
WVG 21	100	100
WVG 22	100	100
WVG 23	100	100
WVG 24	100	100
WVG 25	100	100
WVG 26	100	100
WVG 27	100	100
WVG 28	100	100
WVG 29	100	100
WVG 30	100	100
WVG 31	100	100
WVG 32	100	100
WVG 33	100	100
WVG 34	100	100
WVG 35	100	100
WVG 36	100	100
WVG 37	100	100
WVG 38	100	100
WVG 39	100	100
WVG 40	100	100
WVG 41	100	100
WVG 42	100	100
WVG 43	100	100
WVG 44	100	100
WVG 45	100	100
WVG 46	100	100
WVG 47	100	100
WVG 48	100	100
WVG 49	100	100
WVG 50	100	100

c) die Anlagen mit einem dichten und bestandigen Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeiger ausgestattet sind. Der Auffangraum muß das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können.

2. Errichten und Erweitern von Anlagen zum unterirdischen wassergefährdender Stoffe
Zulässig, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

3. Errichten und Erweitern von Anlagen zum unterirdischen wassergefährdender Stoffe
Zulässig, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

4. Errichten und Erweitern von Anlagen zum unterirdischen wassergefährdender Stoffe
Zulässig, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

5. Errichten und Erweitern von Anlagen zum unterirdischen wassergefährdender Stoffe
Zulässig, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

6. Errichten und Erweitern von Anlagen zum unterirdischen wassergefährdender Stoffe
Zulässig, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

7. Errichten und Erweitern von Anlagen zum unterirdischen wassergefährdender Stoffe
Zulässig, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

8. Errichten und Erweitern von Anlagen zum unterirdischen wassergefährdender Stoffe
Zulässig, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

9. Durchleiten von Abwasser
10. Versickern oder Versenken von Abwasser einseitig des beim Bau- oder Ausbau von Straßen und sonstigen neu anzulegenden Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers so wie von Kältewasser.

11. Errichten und Erweitern von Anlagen zur Entsorgung und zum Umschlag von Abfällen mit Ausnahme von Anlagen zur Kompostierung von Pflanzabfällen und von Anlagen zur Behandlung oder Lagerung von Autowracks und Schrott
12. Kompostierung von Pflanzabfällen
13. Anlagen zur Behandlung (abgegrenzt) von Autowracks und Schrott

3. Befriedigung
1. Das jeweils zuständige Landratsamt kann auf Antrag von den Verboten dieser Verordnung Befreiung erteilen, wenn:
1. Grunde des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern oder
2. die Durchführung der Vorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
3. die sofortige Durchführung der Vorschrift zu einer unzumutbaren Härte führen würde und für eine Übergangszeit die Abweichung eine nachteilige Auswirkung auf das Gewässer nicht erwarten läßt.

2. Die Befreiung kann mit Bedingungen und Auflagen versehen und befristet werden. Sie kann zurückgenommen werden oder nachträglich mit zusätzlichen Anforderungen versehen oder weitere Einschränkungen unterworfen werden, um das Grundwasser im Rahmen dieser Verordnung vor nachteiligen Veränderungen seiner Eigenschaften zu schützen, die bei der Erteilung der Befreiung nicht voraussehbar waren.

3. Verbote der §§ 3 und 5 bis 8 gelten nicht für Maßnahmen des Zweckverbandes Kockwälder, die der Wassergewinnung oder Wasserversorgung dienen.

Solche Maßnahmen sind dem zuständigen Landratsamt rechtzeitig vor Durchführung anzugeben.

§ 11
Ordnungswidrig im Sinne von § 120 (1) 2 des Wasserhaushaltsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
1. einem Verbot nach § 3 und 5 bis 8 dieser Verordnung zuwiderhandelt.
2. einer vollziehbaren Auflage nach § 10 (2) zuwiderhandelt.

D. Hinweise

1. Denkmalschutz
Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBl. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wirtschaftlichen, künstlerischen oder landschaftsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landeskulturmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

2. Planvolllagen
Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schrift- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

3. Bepflanzungsplan
Mit dem Baugesuch oder der Bauvoranfrage ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzliste der vorgesehenen Sträucher und Bäume nach deren Art und Anzahl einzureichen.

4. Oberflächenwasserermittlung
Auf den Baugrundstücken sind die anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen ist dem natürlichen Wasserlauf durch Versickerung (z.B. wechsellagernde Sickerflächen, Teiche, Sickergruben oder Zisternen) wieder zuzuführen und nutzbar zu machen. Die Oberflächenbelege der Parkflächen, Ein- und Ausfahrten, Be- und Entlastungen und Verkehrsflächen sind so zu gestalten, daß eine Grundwassergefährdung durch Verwendung entsprechender Vorrichtungen, wie z. B. Obabscheider, auszuschließen sind.
Die besonderen Hinweise "C" (Wasserschutzzone III) sind zu beachten.

5. Vorhandener Baumbestand
Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 0,50 m Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) sind zu erhalten. Falls die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar zu machen, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung getroffen wird.

6. Beschränkter Bautenschutzbereich
Im Bereich des beschränkten Bautenschutzbereiches durch den Landplatz Schwenningens in 15m Entfernung vom Landplatzbezugspunkt mit der 45 m Höhenbegrenzung sind alle Baugesuche dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 27 zur Zustimmung vorzulegen.

7. Beschränkter Bautenschutzbereich
Zulässig sind nur Deponien für Erdaushub und mineralischen Straßenaufbruch, soweit diese Stoffe als unbelastet gelten.

8. Beschränkter Bautenschutzbereich
Zulässig sind nur bestehende Kompostierungsanlagen.
Zulässig sind nur bestehende Kompostierungsanlagen.
Zulässig sind nur bestehende Kompostierungsanlagen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung:

- GFZ Geschosflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- H=max.12m maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen:

- Gehweg
- Fahrbahn
- Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen:

- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:

- überirdisch (20 kV)

Grünflächen:

- öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:

- W III Wasserschutzzone III

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen:

- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen:

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Hauptfistrichtung
- Satteldach
- Flachdach
- Bodendenkmalschutzbereich

Füllschema der Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-Änderungsbescheid
Der Gemeinderat hat am 28.10.1993 § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidium Freiburg angelegt. Dieser Bescheid wurde am 21.11.1993 öffentlich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.10.1993 durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 18.03.92 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplan mit Text und Bezeichnung in der Zeit vom 22.06.92 bis 25.07.92 öffentlich ausliegen.

4. Satzungsbescheid
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 20.04.94 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Anzeigeverfahren
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidium Freiburg angelegt. Dieser Bescheid wurde am 21.11.1993 öffentlich bekanntgemacht.

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 12.12.1994 rechtsverbindlich.

BESTÄTIGUNGEN

Die Plananlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planungsverordnung vom 18.12.1990.

Vermessung Villingen-Schwenningen, den 13. Juli 1994

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausliegenden Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen des Gemeinderates vom 20. April 1994.

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 14.12.1994

BEBAUUNGSPLAN

Steinkirch I
Stadtbezirk Schwenningen

Stadtplanungsamt

Maßstab 1:1000

Stat. Nr. S-G I / 94

