TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"NIEDERES TOR I"

im Stadtbezirk Villingen

RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 05.02.1991/26.11.1991 den Bebauungsplan "Niederes Tor I" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zugrunde. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 (5) BauNVO)

Vergnügungsstätten, Geschäfte mit Einrichtungen zur Sexfilmvorführung sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Verkaufsfläche bzw. Schankraumfläche zum überwiegenden Teil ständig für Vergnügungsangebote, auch z. B. Spielgeräte aller Art genutzt wird, sind unzulässig.

Die in § 7 (2) Nr. 3 genannten nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind unzulässig.

Einschränkung der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit (§ 1 (9) BauNVO)

Tankstellen sind nur ausnahmsweise als ergänzende Einrichtung für eine Parkierungsanlage zulässig, sofern sie einen untergeordneten Teil der Geschoßfläche dieser Anlage einnehmen.

MK 1 Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen (§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO)

Sonstige Wohnungen sind oberhalb des 1. OG. allgemein zulässig.

1.2 Sondergebiet (SO) Parkierungsanlage (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Parkierungsanlage sind nur Parkierungsanlagen sowie dieser Nutzung zuzuordnende Einrichtungen, wie kleine Ladengeschäfte, Tankstellen o. ä. zulässig. Diese Einrichtungen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Geschoßfläche (höchstens 20 % einnehmen). Tankstellen dürfen nicht von der Bertholdstraße erschlossen sein.

- 2 -

Sondergebiet (SO) Stadthalle (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Stadthalle ist nur eine Stadthalle sowie die ihr zugeordneten Einrichtungen zulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Von aus dem öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen sind hiervon Ausnahmen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Trauf- und Firsthöhen (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhen sind als Maximalhöhen festgelegt. Die angegebenen Höhenangaben werden gemessen von der dem jeweiligen Gebäude zugeordneten Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachsparren mit der Fassade bzw. Oberkante Sparren-Schnittpunkt am First.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) für den Bereich der geplanten Stadthalle

b Es gilt die offene Bauweise. Dabei sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Von der entlang des Kaiserrings und der Brigachstraße festgesetzten Baulinie sind Rücksprünge bis zu 10,00 m Breite zulässig, sofern hierdurch der Eindruck einer durchgehenden Bauflucht nicht gestört wird. Die Breitensumme aller Rücksprünge im Zuge der festgesetzten Baulinie darf je Straßenfront höchstens die Hälfte der Gesamtlänge der Baulinie betragen.

3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Im MK und Sondergebiet Parkierungsanlage sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag als Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4.0 Stellplätze für die Stadthalle (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Auf der Fläche "Sondergebiet Stadthalle" östlich der Sackgasse Schwedendammstraße sind nur Stellplätze für die Stadthalle zulässig.

- 3 -

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen enthalten neben den Fahrbahnflächen auch die notwendigen Flächenanteile für Fuß- und Radwege sowie für Verkehrsgrün.

6.0 Maßnahmen zur Beschränkung der Bodenversiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ebenerdige private Stellplätze sowie deren Erschließungswege müssen in ihrer Oberflächengestaltung so angelegt werden, daß eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers gegeben ist. Dies gilt auch für vergleichbare öffentliche Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für besonders intensiv genutzte Flächenanteile sind hiervon Ausnahmen zulässig.

7.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Bäumen, Sträuchern und Gehölzen bepflanzt oder mit leicht zu beseitigenden Befestigungsarten hergestellt werden.

8.0 Fläche zur Anordnung von Lärmschutzeinrichtungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf der für Lärmschutzeinrichtungen ausgewiesenen Fläche sind zur Abschirmung des Betriebshofes der Stadthalle geeignete bauliche oder sonstige Anlagen mit einer Gesamthöhe von max. 4,00 m - gemessen ab OK der angrenzenden Nachbargrundstücke - zulässig.

9.0 Bepflanzung der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind in einem Regelabstand von ca. 10,00 m großkronige Bäume, wie Linde, Ahorn, Platane u. ä. anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Flachdächer in den Blockinnenbereichen sind mit Ausnahme von Belichtungselementen und begehbaren Dachterrassen mit einer Erdauflage zu überdecken und zu bepflanzen.

Im Kerngebiet entlang des Kaiserrings und der Brigachstraße sind die entstehenden Gebäudevorzonen, sofern sie nicht als Zugangs- oder Zufahrtsbereiche genutzt werden, als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten. Die übrigen, nichtüberbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Gebäude dienen, mindestens zur Hälfte zu bepflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 LBO)

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nur für die Bereiche nördlich der Bertholdstraße.

- 4 -

1.0 Dachform

Zusätzlich zu den im Kerngebiet entlang den Straßen ausgewiesenen Satteldächern sind an entstehenden Ecksituationen Sonderformen geneigter Dächer zulässig. Asymmetrische Dächer sind zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

2.0 Dachflächen und Dachflächenfenster

Im Kerngebiet sind die geneigten Dachflächen mit Ziegeln oder Dachsteinen mit nichtglänzender Oberfläche einzudecken. Dabei sind gedeckte rote oder braune Farbtöne zu verwenden. Zur Eindeckung von Dachaufbauten, Erkern und Türmchen sind ausnahmsweise auch andere Materialien, jedoch nur in nichtglänzender Oberfläche zulässig.

Dachflächenfenster als Einzelfenster sind zum öffentlichen Straßenraum hin bis zu einer Größe von 0,4 m² Glasfläche allgemein zulässig. Als Einzelfenster gelten Fenster, die zu anderen Fenstern, Dachaufbauten und Dacheinschnitten mindestens 1,00 m Abstand - gemessen von Rahmenaußenkante zur nächsten Außenkante - einhalten und in ihrer Flächensumme je zugehöriger Dachfläche höchstens 5 % dieser Dachfläche umfassen. Größere Dachflächenfenster und Fenstergruppen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind und die Abstände der Nr. 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen, oder sofern hierdurch eine in die gesamte Fassade integrierte Dachansicht entsteht, bei der die liegenden Fensteröffnungen ein markantes Gestaltungselement darstellen.

3.0 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Fernseh- und Rundfunkantennen

3.1 Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf die jeweilige Breite - gemessen am fertigen Bauteil und auf der Höhe des Schnittpunkts zwischen Dachaufbau/Dacheinschnitt und Dachaut - höchstens 2,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten/Dacheinschnitte untereinander muß im lichten - gemessen wie vor - mindestens 1,80 m betragen. Der Abstand ist auch gegenüber Dachflächenfenstern/-fenstergruppen mit mehr als 0,80 m Breite (Fertigmaß) einzuhalten. Dachflächenfenster dürfen - gemessen wie vor - höchstens 2/3 der jeweiligen Traufe betragen.

3.2 Bei mehreren waagrechten Dachaufbauten (Gaupenreihen) auf einer Dachfläche sind innerhalb der Überschneidungsbereiche geringere Abstände zulässig, sofern die flächenhafte Wirkung des Daches erhalten bleibt und ein Mindestabstand von 0,60 m eingehalten wird.

3.3 Von allen Dachaufbauten/Dacheinschnitten muß gegenüber Ortgängen und Dachgraten ein horizontaler Abstand - gemessen wie vor und an der ungünstigsten Stelle - von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

3.4 Bei zusammenhängender Nutzung in den Gebäuden sind hiervon Ausnahmen zulässig, sofern der Unterschied zur angrenzenden Dachneigung nicht mehr als 5° beträgt und der unter Ziff. 3.2 aufgeführte Mindestabstand eingehalten wird.

- 5 -

3.5 Andere Dachaufbauten/Dacheinschnitte und Detailausbildungen sind zulässig, wenn diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind, die Breite des Dachaufbaus/Dacheinschnitts nicht mehr als 4,00 m - gemessen wie vor - beträgt und die o. ä. Seitenabstände eingehalten werden.

3.6 Dacheinschnitte sind nur zur Blockinnenseite hin zulässig und in ihrer gesamten Breite sowie wenigstens in ihrer halben Tiefe mit um mindestens 10° geneigten Schlepp- oder Giebeldächern zu überdecken.

3.7 Je Gebäude ist nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne zulässig.

4.0 Fassadengestaltung

Im Kerngebiet müssen die Fassaden den Grundcharakter einer Putzfassade wahren. Die fassadenbündige Anordnung von Fenster-/Türrahmen u. ä. ist unzulässig. Die Fassadenöffnungen in den Obergeschossen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Die Zusammenfassung mehrerer Einzelöffnungen zu Gruppen ist zulässig, soweit die Einzelöffnung als Bestandteil erkennbar bleibt. Entlang dem Kaiserring und der Brigachstraße sind Balkone unzulässig.

5.0 Gestaltung der Gebäudevorzonen

Die Gebäudevorzonen können durch Einfriedigungen mit einer Sockelmauer und einem darauf gesetzten Gitter o. ä. zum öffentlichen Raum hin abgetrennt sein. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten. Für Wirtschaftshöfe u. ä. sind hiervon Ausnahmen zulässig.

Die Aufstellung von beweglichen Abfallbehältern oder von Müllboxen in den Gebäudevorzonen ist unzulässig.

6.0 Werbeanlagen und Automaten

Für die Anbringung von Automaten, Markisen und Werbeanlagen gelten die seit dem 05.04.1990 rechtsverbindlichen Vorschriften der Satzung der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen über Automaten, Markisen und Werbeanlagen für die Innenstadt des Stadtbezirks Villingen (Werbesatzung Villingen - Innenstadt) entsprechend.

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes von Baden-Württemberg sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

- 6 -

2. Aufzugebende Kanaltrassen

Der vorhandene Kabelkanal der Deutschen Bundespost mit der angelagerten fernmeldetechnischen Einrichtung (2 A4 und 356) ist unabhängig von der Überbauung des Geländes aufzugeben. Ersatztrassen stehen auf der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

MK	Kerngebiet
SO	Sondergebiet (Stadthalle, Parkierungsanlage)

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenze:

b	Abweichende Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
Nebenanlag. St. und Ga.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Verkehrsflächen:

	Straßenverkehrsflächen
	Fußgängerzone
St	Stellplätze für die Stadthalle
▲▼	Ein-/Ausfahrt

Grünflächen:

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Spielplatz

Flächen mit ökologischen Festsetzungen:

	Fläche mit Pflanzgebot
	Erhaltung (Pflanzbindung) großkroniger Bäume
	Fläche zur Anordnung von Lärmschutzeinrichtungen

Flächen für Versorgungsanlagen:

	Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Grenze des Sanierungsgebiets
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
	Hauptfirstrichtung
	Abzubrechende bauliche Anlage
SD	Satteldach
Baugebiet / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise / Dachform / Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
D	Kulturdenkmal
	Aufzugebende Kabeltrasse

AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 21.04.1989

M.: 1 : 10 000

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGS-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 18.08.82 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung/ ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 25.10.82 öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 9.05.1990 /in der Zeit von ____ bis ____ durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat hat am 11.07.1990 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger, öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 8.10.1990 bis 9.11.1990 öffentlich ausgelegen.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 5.02.1991 / 26.11.1991 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidium Freiburg angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt und mit Verfügung vom 25.05.1992 Az: 22/2511.2-18/188 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 04.07.1992 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 06.07.1992

BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 17.1.92

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 26. Nov. 1991

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 18. Feb. 1992

STADT VILLINGEN SCHWENNINGEN

STADTBEZIRK VILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NIEDERES TOR I

STADTPLANUNGSAMT

	DATUM	ZEICHEN	AMTSLEITER	DEZERNENT
GEZ.	Juni 1989	Be.	DEN: 18. Feb. 1992	DEN: 19/02/92
GEÄND.	Januar 1990	Be.		
	Juni 1990	Be.		
	12.11.1991	STA.		
GEPR.				

MASSTAB: 1:500

STAT. NR.: A IV/92