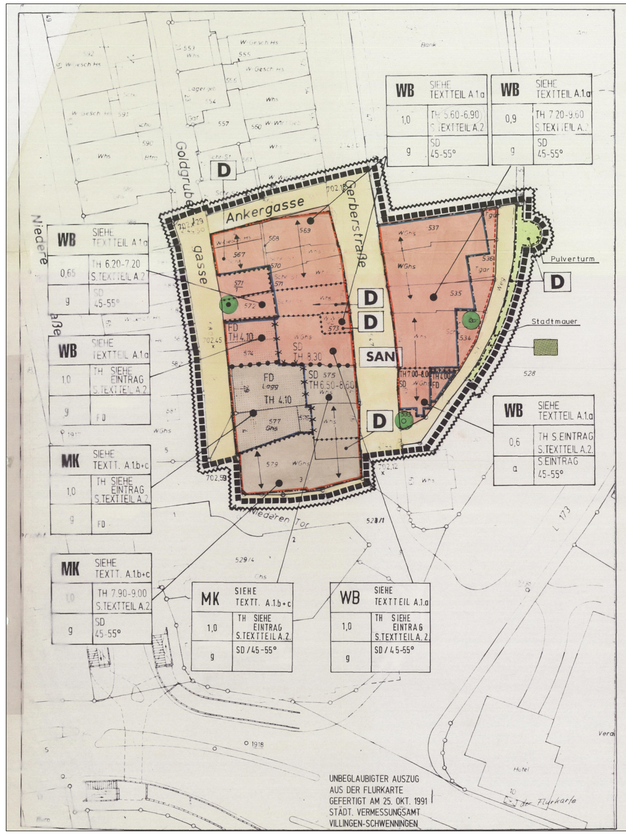

ZEICHENERKLÄRUNG

- WB — Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- TH — Traufhöhe als Höchstgrenze über mittlerer Geländeoberkante
- TH von ... — Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze über mittlerer Geländeoberkante (§ 16 (2) BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- SD — Satteldach
- 45 - 55° — Dachneigung
- FD — Flachdach begrünt
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (§ 9(1)4 BauGB, § 21a BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 702.12 x — Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11., § 9 (2) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. BauGB)
- Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) 25. BauGB)
- D — Kulturdenkmal im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzamtes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 16 (5) BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Im Erhaltungsbereich Historische Innenstadt Stadtbezirk Villingen
- SAN — Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Niederes Tor"
- Öffentliche Grünfläche
- X X X X — Abgrenzung untersch. Festsetzung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Traufhöhe
Bauweise	Dachform Dachneigung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WB

a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten und Tankstellen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

b) Gemäß § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 7 Abs. 2 zulässigen Vergnügungsstätten, Geschäfte mit Einrichtungen zu Sexualmanipulationen sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Nutzflächen bzw. Schankraumflächen zum überwiegenden Teil ständig für Vergnügungszwecke, auch z. B. Spielgeräte aller Art, zulässig sind, sofern Sie im Untergeschoß mit jeweils direktem Zugang zu öffentlichen Flächen eingerichtet werden.

c) Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen, die gemäß § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) bestimmt. Die Traufhöhe ist zu messen von bestehender Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den gekennzeichneten Bereich folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

Einseitiger Grenzbau zulässig

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

a) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen außer Einfriedungen in Form von aufgestehenden Hecken mit innenliegenden Drahtgeflecht bis zu 80 cm Höhe und privaten Kinderspielplätzen keine Nebenanlagen zulässig sind.

b) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Im nicht überbaubaren Bereich sind entsprechend dem Planeintrag Bäume zu erhalten bzw. zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 (25 a-b) BauGB).

Stadtplanungsamt

	Datum	Zeichen		Datum	Zeichen
Gez.:	26.01.1995	Ke	Gedrd.:		
Gedrd.:					
			Gegr.:		
Amtsleiter			Dozent		
Den	30.01.1995		Den	06/02/95	
				Kreisel Bürgermeister	
Maßstab	1 : 500		Stat. Nr.	A	

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. HÖHENBEGRENZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 73 (1) 7 LBO)

Traufhöhen sind entsprechend dem Bestand als Mindest- und Höchstgrenze detailliert festgesetzt. Abweichungen in den Wandhöhen gegenüber den Nachbarn müssen bei gleicher Geschoßhöhe mindestens 30 cm betragen, dürfen jedoch 60 cm nicht überschreiten. Benachbarte Firsthöhen müssen mindestens 50 cm in der Höhe vorspringen. Die maximale Firsthöhe darf jedoch 19.80 m über bestehender Geländeoberkante nicht überschreiten.

2. DACHFORM UND DACHDECKUNG (§ 73 (1) 1 LBO)

a) Die Dachdeckung ist in naturroter oder brauner Biberschwanz- Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen. Sonnenkollektoren dürfen nur auf der straßenabgewandten Seite angebracht werden, müssen in der Dachfläche liegen und farblich mit der Dachdeckung abgestimmt sein.

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer sind zu begrünen.

3. DACHGAUBEN, DACHEINSCHNITTE (§ 73 (1) 1 LBO)

a) Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden; der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten darf im 1. Dachgeschoß 1:2 der Gebäudebreite nicht überschreiten, die Summe der Gaubenbreiten in den übrigen Dachgeschossen ist auf 1:4 Gebäudebreite zu beschränken.
Der Abstand der Gauben bzw. Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mindestens 1.50 m und von der Traufe mindestens 1.00 m betragen.

b) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen nicht auf der straßenzugewandten Seite und nicht von der Straße einsehbaren Seiten ausgeführt werden. Einzelfenster bis 0.3 qm können zugelassen werden.

4. AUSSERE GESTALTUNG (§ 73 (1) 1.2 LBO)

a) Fassaden
Die straßenzugewandten Fassaden sind bestimmt von individuell geprägten Fassadenbildern. Die Fassaden sind als Putzfassaden mit zurückgesetzten Fenstern und Türen sowie z. T. gliedernden Architekturelementen wie Gesimsen, Lisenen auszuführen. Als Farben sind Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden; der Farbton ist mit den Farben des überbrachten Baubestandes abzustimmen. Verkleidungen aus Aluminium, Faserzement und Kunststoff sind nicht zulässig.

b) Öffnungen
Die charakteristische Gliederung als Lochfassade mit stehend rechteckigen Fensterformaten und mittelständigen, durch konstruktive Sprossen gegliederten Fenster mit Leibungen, ist beizubehalten. Fenster-, Tür- und Toröffnungen müssen Gewände in einer Mindestbreite von 0.10 m oder Putzfaschen in gleicher Breite erhalten. Schaufensterflächen müssen ebenfalls stehende Formate haben. Schaufensterbreiten > 0.8 der Schaufensterhöhe sind durch konstruktive Sprossen zu gliedern. Schaufenster müssen einen Sockel von mindestens 50 cm Höhe zur Gehwegkante haben. Eingangstüren zur Straßenseite müssen direkt in der Fassade liegen und nach innen geöffnet werden. Der Abstand zwischen den Fenstern, zwischen Fenstern und Türen und zur Hauskante muß mindestens 60 cm als Pfeilerbreite betragen. Vordächer sind nicht zulässig. Für Markisen gelten die §§ 7 und 8 der Werbesatzung Villingen-Innenstadt (siehe Hinweise).

c) Balkone, Loggien, Erker
Balkone und Loggien sind nur zur Blockinnenseite zulässig. Balkone dürfen die Baugrenze bis 1.20 m überschreiten. Balkone und Loggien dürfen nicht mehr als die Hälfte der einzelnen Gebäudelängen einnehmen. Erker sind nur straßenseitig in der Gerberstraße und am Niederen Tor zulässig, nicht jedoch in der Anker- und Goldgrubengasse. Pro Fassade ist nur ein Erker zulässig. Der Erker muß im 1. Obergeschoß beginnen und spätestens mit einem Abstand von 50 cm unterhalb der Traufe oder des Giebels enden. Erker dürfen die Baulinie bis 35 cm überschreiten.

d) Garagen im Gebäude
Garagentore im Gebäude dürfen nicht mehr als 2.70 m breit sein. Abstand zwischen Garagentoren und anderen Öffnungen wie b).

5. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 10 (1) LBO)

Gemäß § 10 Abs. 1 LBO sollen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als nichtversiegelte Flächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Nicht entsprechend genutzte Flächen gelten auch als nicht überbaute Flächen.

6. EINSCHRÄNKUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 73 (1) 9 LBO)

Die Stellplätze für Wohnungen sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 08.12.1986 zu erstellen. Die Pflicht zur Herstellung sonstiger Stellplätze im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wie folgt eingeschränkt:

In Besonderen Wohngebieten sind höchstens zwei Drittel der nach der Verwaltungsvorschrift erforderlichen notwendigen Stellplätze einzurichten bzw. abzulösen.

In Kerngebieten sind höchstens ein Drittel der nach der Verwaltungsvorschrift erforderlichen notwendigen Stellplätze einzurichten bzw. abzulösen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen (siehe A. 1. b).

C. HINWEISE

1. BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale im Sinne von § 2 bzw. 12 DSchG

Gebäudeart	Straße und Hausnummer	Flurstücknummer
WGhs u. Schr	Ankergasse 2	567
Whs	Gerberstraße 68	572
W-Wirt Geb	Gerberstraße 70	573
Whs	Gerberstraße 76	576
WGhs (teilweise)	Am Niederen Tor 3	579

Stadtmauer und Turm als Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung.

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Generell ist darauf hinzuweisen, daß unter sämtlichen bis heute nicht unterkellerten Gebäuden mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Auch bislang nicht unterkellerte Hofbereiche enthalten in gleicher Weise archäologische Kulturdenkmale. Bei diesen handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG. Im Falle von geplanten Bodeneingriffen ist mit archäologischen Ausgrabungen durch das Landesdenkmalamt zu rechnen. Daher sind alle Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Da die erforderlichen Ausgrabungen sich unter Umständen erheblich auf die Bautermine auswirken können, empfiehlt es sich, daß sie bereits im Planungsstadium, vor einer förmlichen Baueingabe mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt werden.

3. WERBESATZUNG VILLINGEN-INNENSTADT

Für Werbeanlagen, Automaten und Markisen gilt die Werbesatzung Villingen-Innenstadt vom 14.06.1989 - 14.03.1990, rechtsverbindlich seit 05.04.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

GRUNDLAGEN:
BauGB in der Fassung vom 08.12.1986; PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1990 ; BauNVO in der Bekanntmachung vom 23.01.1990; LBO in der Fassung vom 28.11.1983/ Änderung vom 01.04.1985

PLANFERTIGER
ORplan
Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur
Staffelenbergstraße 34 • 7000 Stuttgart 1 • Tel.: 0711/23 25 58
(D. Locher)

Vorentwurf	vom 15.01.1992
Endgültige Fassung	vom 19.06.1992, erg. 07.12.1992
Planfassung Satzungsbeschluß	vom .....
Planfassung zur Anzeige	vom .....

1. AUFSTELLUNGS-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 04.09.1991 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 15.10.1991 dto. öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.04.1992 in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat hat am 19.01.93 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 08.03.93 bis 08.04.93 öffentlich ausgelegen.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 01.09.93 / 21.11.94 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. ANZEIGE
Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan dem Regierungspräsidium Freiburg am 10.02.1995 ... angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Erlaß vom 02.03.1995 ... Az: 22/-25.11.2-8/1209 ... erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 08.04.1995 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 28.04.1995

Bestätigung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Vermessungsamt
Villingen-Schwenningen, den 1995

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

Stadtplanungsamt
Villingen-Schwenningen, den 30.01.1995

Villingen - Schwenningen

BEBAUUNGSPLAN

NIEDERES TOR II - IM STADTBEZIRK VILLINGEN

Anzeige-Exemplar

B-PLAN NIEDERES TOR II

V-SCHWENNINGEN STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN 357·PB3·001

357 1 : 500 Δ 19.06.1992 420×1246

ORplan