



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauB  
i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO
- 1.1 Sondergebiet - Gartencenter**  
Im Sondergebiet Gartencenter sind zulässig:  
- Erzeugnis- und Verkaufseinrichtungen für Pflanzen und Pflanzgut aller Art sowie alle hierfür erforderlichen Nebenanlagen.  
- Verkaufseinrichtungen für Artikel zur Garten- und Freizeitanlage.  
- Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebspersonal.
- 1.2 Sondergebiet - Jugendverkehrsschule**  
Im Sondergebiet Jugendverkehrsschule sind Einrichtungen zur praktischen und theoretischen Verkehrsausbildung einschli. zugehöriger Serviceeinrichtungen, zulässig. Eine Hausmisterwohnung kann zugelassen werden.
- 1.3 Sondergebiet - Gebiete für Forschung, Lehre und Technologieeinrichtungen**  
Im Sondergebiet für Forschung, Lehre und Technologieeinrichtungen sind Hochschulin- und Forschungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung sowie Technologieeinrichtungen in öffentlicher und privater Trägerschaft zulässig. Die Einzelanfertigung ist eine Hausmisterwohnung zulässig. Ausnahmebestimmungen können für Aufsichtspersonal zugelassen werden.
- 2. MASS DER NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB  
Die Traufhöhe wird auf max. 12 m Höhe festgesetzt. Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist der niedrigste Punkt der sich nach der Durchführung der Baumaßnahme ergebenden Geländeoberfläche im Bereich der Fassade. Die Traufhöhe wird von diesem Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Fassade gemessen. Satz 2 gilt jeweils für Gebäudeabschnitte mit einer maximalen Längenausdehnung von 10 m von Tiefpunkt.
- 3. STELLPLATZ UND GARAGEN**
- 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauB
- 3.2 Stellplatzanlagen sind zur Verminderung der Wärmeabstrahlung und damit zur Vermeidung klimatischer Störungen mit großformatigen, standortspezifischen Einzelbäumen zu versehen. Es ist mindestens 1 Baum für 10 Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauB
- 3.3 Stellplatzanlagen sind zur Verminderung der Belastung der Kläranlage zu mindestens 50 % mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine) mit einem Abfließwert von mindestens 0,5.** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauB
- 4. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**
- 4.1 Die nicht bebauten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sind bis auf notwendige Wege von Versiegelungen freizuhalten.** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauB
- 4.2 In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücksfreiflächen ist die natürliche Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (auch die Entlastung von befestigten Grundstücks-, Dachflächen sowie kleineren Geh- und Zufahrtswegen) vorzusehen. Ausnahmebestimmungen dürfen geringe Teile des Niederschlagswassers auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft überleitet werden, sofern eine direkte Nachbarschaft zu diesen Flächen besteht.** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauB
- 4.3 Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind anzupflanzen, zu ernten und bei Abgang zu ersetzen.** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauB
- 4.4 Auf nicht bebauten Flächen ist die Anpflanzung von 200 m<sup>2</sup> ein großformatiger, standortgerechter Baum mit Stammumfang 14/10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene großformatige Bäume sowie nach 4.3 zu pflanzende Bäume werden hierbei berücksichtigt.** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauB
- 5. BAUMWEISE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauB  
i. V. m. § 22 Abs. 2 + 4 BauNVO
- 6) BAUDENKMÄSSLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 4 BauB i. V. m. § 73 Abs. 6 LBO
- Diese Festsetzungen beziehen sich auf alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, also auch auf Nebenanlagen und Garagen.
- 1. FASSADENGESTALTUNG** § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- 1.1 Ungeländerte Fassadenflächen (das sind Fassadenflächen, die keine Gliederungselemente wie Vor- oder Rücksprünge, Türen oder Fenster etc. aufweisen) sind nur bis zu einer Länge von 15 m zulässig. Eine Fassadengliederung kann als gliederndes Element gewählt werden. In diesem Fall sind Rankgerüste anzubringen.**
- 1.2 Als sichtbare Baumaterialien für Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: glatte Putze, Metall, Glas, Holz sowie Beton, sichtbare Holz- oder Betonoberflächen dürfen nur in einem zu anderen Baumaterialien nachgeordnet und Anwendung finden.**
- 1.3 Die Fassaden sind mit hellen Farbtönen zu streichen bzw. herzustellen.** § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- 2. DACHGESTALTUNG** § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Es sind ausschließlich gleichschönig geneigte Flächen mit einem Neigungswinkel 15° und 25° zulässig. Als sichtbares Material ist ausschließlich farbig beschichtetes, reflektierendes Blech zulässig. Weiße Farbtöne sind unzulässig.
- Als Ausnahme hiervon sind im Bereich der Nutzungsfestsetzung "Sondergebiet - Gartencenter" großformatige Gewächshäuser mit Glas- und Eindeckung (nur Glas, keine Kunststoff) zulässig. In diesem Bereich sind im Sondergebiet - Jugendverkehrsschule sind auch stoffene Zelte und gestrickte gleichwertige Materialien als Eindeckung zulässig.
- 3. EINFRIEDLICHEN** § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Sie sind aus solchen Materialien herzustellen, die eine Neigung zulassen (z. B. Braunkam). Eine Einfriedigung kleinerer Zäune ist erforderlich.
- Die Einfriedigungen müssen von den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Dieser Mindestabstand beträgt die halbe Höhe der Einfriedigung, entlang landwirtschaftlicher Wege nur ein Mindestabstand von 1,50 m betragen.
- 4. WERBEANLAGEN** § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit Lauf-, wackel- oder Blinklichtschaltungen sowie Flussschilder oder grellen Farben, sich bewegende Werbeanlagen, Werbefahrten und Sprüchbänder sind unzulässig.
- Pro Stelle der Leistung ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Größe von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Ausnahmebestimmungen sind Verfahren für zeitlich befristete Sonderveranstaltungen (bis zu maximal 14 Tagen) an einer Stelle auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE** § 9 Abs. 6 BauB
- Das geologische Landesamt Baden-Württemberg und die örtliche Bauaufsichtsbehörde sind über die Durchführung von oberirdischen Augenwassertests zu informieren.
  - Das Landesamt für Baden-Württemberg ist gemäß § 20 Umweltschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls Befunde bei Erdschichten im Planungsbereich zutage treten.
  - Namen und Straßennamen müssen im Bereich der Leitungsschutzstreifen von den Leitungen stets einen Mindestabstand von 3 m wahren, dieses ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
  - In Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Unempfindlichkeit der oberflächennahen Versickerung zu prüfen.
- ZEICHENERKLÄRUNG:**
- Füllschema der Nutzungsschablone:
- Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung
- |  |   |
|--|---|
| Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise<br>a = abweichende Bauweise<br>o = offene Bauweise |
|--|---|
- Art der Nutzung:
- SO: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur u. Landschaft
  - Straßenverkehrsflächen Gehwegflächen
  - Sonstige Pflanzenzeichen:
    - : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
    - : Baumgrenzen
    - : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - : Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
    - 2,0 d. SVS / 2,0 d. EVS: Zu Gunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen Energieversorgung - u. Hauptwasserleitung (unterirdisch)
    - : Erhaltungsgebot für Bäume
    - : Erhaltungsgebot für Sträucher
    - : Pflanzgebot für Bäume
    - : Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - ST: Stellplätze
    - : Fläche für Abgrünung
    - : Grünflächen
    - : Trafostation
    - : Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge (befahrbar)
    - : Wasserflächen
    - : Oberirdische Leitung wird abgelehnt

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 10.05.1987.

Baugesetzbuch in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.11.1983, zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz zur Änderung des Bw vom 22.02.1990

**VERFAHRENSVERMERKE**

am 11.7.1990 gem. § 10 BauB als Sitzung beschlossen.

**5. ANZEIGEVERFAHREN**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauB dem Regierungspräsidium Freiburg angezeigt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauB durchgeführt und mit Verfügung vom 07. Nov. 1992: 22/2544.2-18/192 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

**6. MIKRAFFIRETEN**  
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauB am 04. Dez. 1990 rechtsverbindlich.

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 05. Dez. 1990

**BESTÄTIGUNGEN**

Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich ausgelegten Fertigung identisch, ausgenommen Änderungen auf Beschluß des Gemeinderates vom 1. Juli 1990

Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 27. Sep. 1990

Vermessungsamt Villingen-Schwenningen, den 11. 8. 1990

**STADT VILLINGEN SCHWENNINGEN**

STADTBEZIRK VILLINGEN

**BEBAUUNGSPLAN SPITALS DREISSIG JAUCHERT**

**STADTPLANUNGSAMT**

DATUM	ZEICHNER	AMTSLEITER	DEZERNENT
07.7.1989	Nm.	27. Sep. 1990	Nm.
25.8.1989	Mo.		
31.10.1989	Nm./Mo.		
27.05.1992	Nm.		

MASSTAB: 1:1000 STAT. NR.: K III/90

NEU Z-D 11/1990