

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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 für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 20.04.1994 den Bebauungsplan „Steinkirch I“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990/22.04.1993 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgelegt:

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

#### **1.1 Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)

##### **Nutzungseinschränkung** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

##### **Ausschluß der Ausnahmen** (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) 2 BauNVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.2 Gewerbegebiet (GE) + (GEE)** (§ 8 BauNVO)

##### **Gliederung der allgemeinen Zulässigkeit** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

In den mit „GEE“ gekennzeichneten Baugebieten sind nur Gewerbebetriebe i. S. des

§ 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **Nutzungseinschränkung**

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

### **Allgemeine Zulässigkeit der Ausnahmen**

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

### **Ausschluß der Ausnahmen**

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2 +3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die keine Immissionen bezüglich einer Sichtbehinderung des benachbarten Verkehrslandeplatzes entwickeln.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen für Haupt- und Nebengebäude wird in den Baugebieten durch die Bauhöhe (H) – siehe Planeintrag – 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 Abs. 6 BauNVO)

Bei stark hängigem 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 Satteldächern bis zu 1/2 der Dachhöhe des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

### **3.2 Maximale Bauhöhe**

(§ 16 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen ist eine Überschreitung der max. Höhenbegrenzung =

706,00 m über NN nicht zulässig.

**4. Abweichende Bauweise „a“**  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baugebieten, in denen eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt ist, sind Gebäude über 50,00 m Länge und Breite zulässig.

**5. Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze**  
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Gestaltung der Stellplätze siehe B 4.

**6. Nebenanlagen**  
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Einfriedigungen zugelassen. Siehe B 3.

Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

**7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

**Pflanzgebot**

Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegten Flächen sind heimische, großkronige Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind mind. 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 Abfahrten der Baugrundstücke sind ausgenommen. Siehe B 5.

**Fassadenbegrünung**

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

**8. Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 + 13 BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen nur flachwurzelnde 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**

### **1. Abfallbehälter**

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 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 Abs. 1 Ziff. 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. Freistehend sind 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 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig und in die Außenbegrünung einzubinden bzw. mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen. Die Maschenöffnungsweite am Boden muß min. 0,10 m und in der Höhe 0,20 m (Kleintierdurchlaß) betragen.

### **4. Gestaltung der PKW-Stellplätze**

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Werden mehrere Stellplätze auf einem Grundstück angelegt, so muß nach 6 Stellplätzen ein großkroniger Baum gepflanzt und auf Dauer unterhalten werden. Sie Pflanzbeete müssen min. 9,00 qm groß und vor Überfahren geschützt sein.

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 30 Stellplätzen sind zwischen den Stellplatzreihen min. 1,50 m breite Grünstreifen anzulegen.

### **5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zu- und Abfahrten zu begrünen und zu unterhalten.

Zu- und Abfahrten dürfen nicht breiter als 8,00 m pro Baugrundstück sein.

Für die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Gebäudevorflächen ist im Rahmen der Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**C. BESONDERE HINWEISE**

**Wasserschutz**

1. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b, künftig Schutzzone III.
2. Auszug aus der künftigen Verordnung zur Wasserschutzzone III

**§ 6**

**Wassergefährdende Stoffe, Abwasser, Abfall**

Es gelten folgende Regelungen:

Schutzzone III

1. Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i. S. von § 19 g (1) WHG

zulässig, wenn  
 a. eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft nicht zu besorgen ist  
 b. das Errichten oder Erweitern nach Maßgabe der in folgender Tabelle enthaltenen zulässigen Volumina erfolgt:

	zulässiges Volumen (cbm)	zulässiges Volumen (cbm)
	oberirdische Anlagen gem. § 2 (VAwS)	unterirdische Anlagen gem. § 2 (VAwS)
Halogenierte Kohlenwasserstoffe	0,1	Anlagen verboten
WGK 3	1	0,1
WGK 2	100	10
WGK 1	ohne Begrenzung zulässig	1000

WGK = Wassergefährdungsklasse

2. Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umschlagen wassergefährdender Stoffe

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

3. Errichten und wesentliches Erweitern von Industrie- und Gewerbebetrieben

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 Speichern wassergefährdender Stoffe in Hohlräumen

Zulässig, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist

verboten

5. Errichten und Erweitern von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe i. S. von § 19a WHG und § 25a WG	verboten
6. Verwenden wassergefährdender auswasch- oder auslaugbarer Materialien für Straßen-, Wasser- und Landschaftsbau	verboten
7. Umgang mit radioaktiven Stoffen	verboten; ausgenommen sind das Lagern und Verwenden zu medizinischen, meßtechnischen und wissenschaftlichen Zwecken in geringen Mengen
8. Errichten und Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen	verboten; ausgenommen sind das Erweitern von bestehenden Kläranlagen sowie das Errichten und Erweitern von Regenwasserbehandlungsanlagen und betrieblichen Vorbehandlungsanlagen
9. Durchleiten von Abwasser	
10. Versickern oder Versenken von Abwasser einschl. des beim Neu- oder Ausbau von Straßen und sonstigen neu anzulegenden Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie von Kühlwasser	verboten; ausgenommen ist das breitflächige Versickern von Dachflächenwasser aus Wohngebieten sowie das von gering verschmutzten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser nach entsprechender Vorbehandlung über die belebte Bodenzone
11. Errichten und Erweitern von Anlagen zur Entsorgung und zum Umschlag von Abfällen mit Ausnahme von Anlagen zur Kompostierung von Pflanzenabfällen und von Anlagen zur Behandlung oder Lagerung von Autowracks und Schrott	zulässig sind nur Deponien für Erdaushub und mineralischen Straßenaufbruch, soweit diese Stoffe als unbelastet gelten
12. Kompostierung von Pflanzenabfällen	zulässig sind nur bestehende Kompostierungsanlagen
13. Anlagen zur Behandlung oder Lagerung von Autowracks und Schrott	verboten

Villingen-Schwenningen, den 13.07.1994

gez. Kühn  
Erster Bürgermeister