

**Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan  
„Lache Graben“  
im Stbz. Mühlhausen**

**vom 09.09.1987**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 09.12.1987 den Bebauungsplan „Lache-Graben“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Benutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt ergänzt:

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB)***

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO aufgeführten Anlagen - Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen – Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

c) **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**

Gemäß § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur nicht wesentlich störende Gewerbegebiete i. S. von § 6 BauNVO zulässig sind.

**2. *Garagen und Stellplätze, Besucherstellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)***

- a) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze mit Ausnahme von Besucherstellplätzen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig sind.
- b) Besucherstellplätze sind in der nicht überbaubaren Fläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig (siehe B 4)
- c) Im Mischgebiet (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit Satteldächer von 28-38° Neigung zulässig.

### **3. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Die Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden in der Weise eingeschränkt, dass sie mit Ausnahme der Einfriedigungen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

### **4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

In Teilen des Baugebietes – im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet – sind die max. Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO, siehe Planeintrag, begrenzt. Die max. Gebäudehöhe wird auf die fertige Höhe des Gehweges bzw. Schrambord bis Oberkante des Gebäude (First) bezogen.

### **5. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

al = Gebäude auch über 50,00 m Länge zulässig.

### **6. Flächen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)**

Die mit Anpflanzgebot belegten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausnahmen hiervon: Zu- und Abfahrten sowie die Besucherstellplätze. Hierfür können folgende Gehölzarten verwendet werden:

Bergahorn, Eberesche, Tanne, Fichte, Hasel, Heckenkirsche, wolliger Schneeball, Weißdorn, roter Hartriegel, Schlehe, Traubenholunder.

**7. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)**

- a) Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, siehe Planeintrag (Sichtdreiecke) sowie mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind mit niedrigen Sträuchern u./o. Stauden zu bepflanzen und zu erhalten, jedoch sind die Flächen von Hindernissen jeder Art ab einer Höhe von 0,80 m gemessen ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- b) Pro Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 8,00 m zulässig.

**8. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

- a) Aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Baugrundes – näheres siehe Begründung – sind vor Planung und Bau konkreter Bauvorhaben bauwerkspezifische geologische Untersuchungen vorzunehmen. Dies ist bei mehrfach unbestimmten Konstruktionen unerlässlich.
- b) Sämtliche Wasserleitungen und Abwasserkanäle sind so auszuführen, dass jederzeit Undichtigkeiten kontrollierbar sind.

**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 dichtwachsendem Buschwerk unterzubringen.

**2. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 2 Ziff. 5 LBO)**

Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke sind bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie 6,00 m entlang der Grundstücksgrenzen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, mind. 2,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und einzupflanzen.

**3. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 10 Abs. 2 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten und Besucherstellplätze zu begrünen und zu unterhalten.

**4. Gestaltung der Besucherstellplätze (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Besucherstellplätze zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder einem wassergebundenen Belag herzustellen und zumindest nach jedem 6. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum (z.B. Bergahorn, Spitzahorn) zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzbeete müssen jeweils mindestens 8 m<sup>2</sup> groß und gegen Überfahren geschützt sein. Nicht als Stellplätze angelegte Flächen sind mit Ausnahme der

Grundstückszufahrten mit großkronigen Laubbäumen (Arten s. A. 6.) in einem Abstand von max. 10 m und flächig mit niederen Sträuchern/Stauden zu bepflanzen.

## **5. Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

- a) Satteldächer: Für die Dachdeckung sind nur Materialien in gedeckten Farben – rotbraune bis braune Töne – zu verwenden.
- b) Fassaden: Sie sind mit blendungsfreien Materialien in gedeckten Farben zu gestalten.

## **6. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Werbeanlagen sind an straßenseitigen Gebäudefronten und freistehend im Zu- und Abfahrtsbereich der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 6,00 m zulässig.

## **C. 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 heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt – Außenstelle Freiburg – oder der Stadtverwaltung unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

### **2. Planvorlagen**

Zur Beurteilung, wie sich bauliche Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

### **3. Wasserschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III B der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### **4. Bepflanzung**

- a) Zur Pflanzzeit sollten die verwendeten Bäume (Hochstämme) in 1 m Höhe mindestens 20 cm Stammumfang aufweisen.
- b) Die Fassaden sollen an den der freien Landschaft zugewandten Seiten mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.
- c) Flachdächer, insbesondere niedriger Gebäude und solcher Bauten, die der freien Landschaft zugewandt sind, sollen begrünt werden (Auskünfte über

den Aufbau und die Kosten von Dachbegrünungen erteilen das Garten- und Friedhofamt sowie das Planungsamt der Stadt).

- d) Die Flächen mit offenem Wasserlauf sind naturnah zu gestalten. Vorhandener, ökologisch bedeutender Vegetationsbestand (Riedgräser, Weidengebüsch) ist zu erhalten und entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu ergänzen.  
D.h. in den Gewässerrandbereichen sind Riedgräser einzubringen und in unregelmäßigen Abständen Gehölzgruppen zu pflanzen (z.B. Sachwarzerle, Moorbirke, Eberesche, Aschweide, Uhrweide, Faulbaum). Restflächen sind mit standortgerechtem Landschaftsrasen anzusäen und durch jährliche Mahd offen zu halten.

Villingen-Schwenningen, den 25.04.1988

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Kühn  
Erster Bürgermeister