

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

"Innenstadt Schwenningen, Teilbereich III a"

im Stadtbezirk Schwenningen

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 05.05.1993/06.10.1993 den Bebauungsplan "Innenstadt Schwenningen, Teilbereich IIIa" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

1.1 Kerngebiet (MK)

(§ 7 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzung

[§ 1 (7) 1 BauNVO]

Sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind ab dem 1. OG zulässig.

Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit

[§ 1 (5, 7 + 9) BauNVO]

Vergnügensstätten gem. § 7 (2) 7 BauNVO, Nachtbars, Diskotheken, Geschäfte mit Einrichtungen zu Sexfilmvorführungen sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Verkaufsflächen bzw. Schankraumflächen zum

überwiegenden Teil ständig für Vergnügungsangebote, auch z. B. Spielgeräte aller Art, genutzt werden, sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Untergeschoß mit direktem Zugang zur öffentlichen Fläche eingerichtet werden und die Andienung nicht von der Rathausseite her erfolgt, auf dem das jeweilige Vorhaben beantragt wird.

Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO sind unzulässig.

Ausschluß der Ausnahme

(§ 1 (6) 1 BauNVO)

Tankstellen gem. § 7 (3) 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

2.1 Höhe baulicher Anlagen

[§ 16 (2) 4 BauNVO]

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in der Gebäudemitte gemessen, zwischen der Oberkante öffentlicher Fläche – siehe Planeintrag – und Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut festgesetzt.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

[§ 9 (1) 2 BauGB]

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Geschlossene Bauweise

Die Gebäude müssen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlage wird durch die im Plan eingetragene Firstrichtung bestimmt.

4. Überbaubare Fläche

Die Baulinien können ab dem 1. OG zur Ausbildung von Erkern bis zu einer Tiefe von 1,60 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden.

Die Baulinien können ab einer Höhe von 3,50 m über OK öffentlicher Fläche (Gehweg) mit Vordächern bis zu einer Tiefe von 1,60 m auf der gesamten Gebäudelänge überschritten werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 73 (1) LBO]

1. Höhenbeschränkung der Geschosse

[§ 73 (1) LBO]

Für einzelne Geschosse werden aufgrund ihrer Nutzung folgende Höhenbegrenzungen (Geschoßhöhen), gemessen zwischen OKF und OKF, festgesetzt.

Verkaufsgeschosse, Gaststätten	=	4,00 m
Büro- und Verwaltungsgeschosse	=	3,30 m
Wohngeschosse	=	2,80 m

2. Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte

[§ 73 (1) 1 + 2 LBO]

Die Fläche der Dachfenster darf einzeln max. 2,00 m², die Flächensumme der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß min. 1,50 m betragen.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- und Giebelgaupen zulässig. In der Ansichtsfläche darf ihre Breite einzeln max. 2,50 m, die Gesamtbreite der Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Zusammenliegende Schleppgaupen dürfen max. 2/3 der Trauflänge haben.

Der Abstand zwischen den einzelnen Gaupen muß min. 2,50 m sein. Ihre orthogonale Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe müssen mind. 3 Ziegelreihen liegen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mind. 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind auf den zur öffentlichen Fläche zugewandten Gebäudeseiten nicht zugelassen.

3. Abfallbehälter

[§ 73 (1) 5 LBO]

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen hinter Schutzwänden oder hinter dicht gewachsenem Buschwerk unterzubringen.

4. Werbeanlagen und Automaten

[§ 73 (1) 1 + 2 LBO]

Siehe Werbesatzung

5. Gestaltung der Stellplätze und Garagen

[§ 73 (1) 5 LBO]

Werden Garagen mit Flachdach errichtet, so sind die Dächer mit einer Erdauffüllung von min. 0,15 m zu versehen und zu begrünen.

Die Fläche für Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material

auszuführen.

6. Einfriedigungen
[§ 73 (1) 5 LBO]

Einfriedigungen gegen öffentliche Flächen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
[§ 73 (1) 5 LBO]

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

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 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.

2. Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Werden diese ggf. durch Straßenbaumaßnahmen berührt oder müssen infolgedessen verändert oder verlegt werden, so ist min. 6 Monate vor Baubeginn mit dem Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz, Kontakt aufzunehmen, damit es die erforderlichen Maßnahmen (z. B. Kabelverlegung) einleiten kann.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Bei evtl. im Plangebiet vorhandenen Ablagerungen /Altstandorten kann einer Bebauung erst zugestimmt werden, wenn im Rahmen der Altlastenbewertung (Standortgutachten, Grundwasseruntersuchung) entschieden ist, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung möglich ist.

Sollte bei Baugesuchen eine über den vorhandenen Bestand und über das erste Untergeschoß hinausgehende Tiefergründung beantragt werden, sind wegen evtl. zeitweiliger und baubedingter Grundwasserabsenkungen wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen und entsprechende statische Nachweise im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Da im Innenstadtbereich Schwenningens Grundwasserspiegel aufgrund der geologischen Situation (Kluftgrundwasser – Muschelkalk) sehr unterschiedlich

hoch ansteht und ein einheitlicher Grundwasserhorizont nicht vorhanden ist, ist die Gründungstiefe und die daraus evtl. ergebenden Konsequenzen im Einzelfall im Rahmen des Bauantrags zu behandeln.

4. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone III b – künftig in der Schutzzone III – der Keckquellen. die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. Planvorlagen

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

Villingen-Schwenningen, den 08.07.1993

gez. Kühn
Bürgermeister