

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

"Innenstadt Schwenningen, Teilbereich 1"

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 05.02.1991/03.09.1992 den Bebauungsplan "Innenstadt Schwenningen, Teilbereich 1" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 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]**

Vergnügungsstätten, 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 sämtliche erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück nachgewiesen werden, auf dem das jeweilige Vorhaben beantragt wird.

Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]

Zusätzliche Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Bei Gebäuden kann im Untergeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß gem. § 2 (5) LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden.

Bei Gebäuden kann im Dachraum ein oder mehrere zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2 (5) LBO zugelassen werden, sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden und beim Ausbau von mehreren Geschossen im Dachraum auch bei den jeweils darunter liegenden Dachgeschossen die zulässige Dachneigung und Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

3.1 Bauweise [§ 22 (3) BauNVO]

Geschlossene Bauweise

Die Gebäude müssen ohne seitliche Abstandsflächen errichtet werden.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (1) 2 BauGB]

Die Stellung der baulichen Anlagen werden bei den mit Satteldächern festgesetzten Gebäuden durch die im Plan eingetragene Firstrichtung bestimmt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 (2) BauNVO]

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

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

5. Nebenanlagen [§ 14 (1) BauNVO]

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO Einfriedigungen, Gartenhäuser, -lauben und -gerätehäuser bis 20 qm Grundfläche zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

6. Pflanzgebot [§ 9 (1) 25 BauGB]

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

7. Leitungsrechte [§ 9 (1) 21 BauGB]

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschliessungsträger belasteten Flächen dürfen nur flachwurzeln Anpflanzungen oder leicht zu beseitigende Befestigungen vorgenommen werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden.

8. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen [§ 23 (5) BauNVO]

Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmen gem. § 31 BauGB

Ausnahmsweise können Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn die dafür vorgesehenen Flächen zu nutzen sowie verschließbar sind und die Stellplätze mit Pergolen mit Bewuchs versehen werden. Gestaltung der Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze siehe B 5.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 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 qm sein, die Flächensumme der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche, 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 nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Zusammenhängende 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 dem unteren Dachanschnitt und der Traufe müssen min. 3 Ziegelreihen durchgehen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß min. 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind auf den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäudeseiten nicht zugelassen.

Wiederkehren sind zulässig, wenn sie nicht breiter sind, als das Hauptgebäude tief ist.

Auf einer Dachfläche sind jeweils nur Dachaufbauten oder Dachfenster zulässig.

3. Abfallbehälter [§ 73 (1) 5 LBO]

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

4. Werbeanlagen und Automaten [§ 73 (1) 1 + 2 LBO]

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Länge darf max. 8,00 m, die Höhe max. 0,80 m betragen.

Ausleger und Stechschilder sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m und bis zur Brüstung des 1. OG zulässig.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch über der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, wenn sie max. 0,60 m hoch und max. 6,00 m lang sind, eine horizontale Schrift haben und 1 x pro Geschosß vorkommen. Dabei muß von den Fassadenöffnungen min. ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.

5. Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen [§ 73 (1) 5 LBO]

Garagen

Werden Garagen, Gemeinschaftsgaragen auf den Grundstücken südlich der Bürkstraße und westlich der Kirchstraße mit Flachdach errichtet, so sind die Dächer mit einer Erdauffüllung von min. 0,15 m zu versehen und zu begrünen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von min. 0,60 m zu versehen und zu begrünen.

Stellplätze

Werden mehrere Stellplätze auf einem Grundstück angelegt, so muß nach jedem 5. Stellplatz ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Die Pflanzbeete müssen min. 8,00 qm groß und vor Überfahren geschützt sein.

Die Flächen für die 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, 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 Institution 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 einer 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 Tiefgründung 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 der 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 IIIb – 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 vorhanden und künftige Gelände- verlauf sowie die bestehenden Nachbargebäude ersichtlich sind.

Villingen-Schwenningen, den 05.02.1991/03.09.1992

gez.
Dr. Gebauer
Oberbürgermeister