

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung

„MUSLEN“

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 01.06.1990/26.06.1991

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 05.02.1991/26.06.1991 die Bebauungsplanänderung „Muslen“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zugrunde.

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

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung** [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### **1.0. Kerngebiet – MK + MK 1 + MK 2 + MK 3 – gem. § 7 BauNVO**

##### **Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit** [§ 1 (5, 7 und 9) BauNVO]

In den Geschossen, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und von diesen begehbar sind, sind nur die in § 7 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungsarten, mit Ausnahme der Vergnügungsstätten, die nachfolgend geregelt werden, zulässig.

Vergnügungsstätten, Geschäfte mit Einrichtungen zur Sex-Vorführung sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Verkaufsflächen bzw. Schankraumflächen zum überwiegenden Teil ständig für Vergnügungsangebote, auch z. B. Spielgeräte aller Art, genutzt werden, sind nicht zulässig.

### **Einschränkung der Ausnahmen**

[§ 1 (6) BauNVO]

Die Ausnahme – Tankstelle – gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **1.1 Kerngebiet – MK 1 – gem. § 7 BauNVO**

##### **Allgemeine Zulässigkeit**

[§ 1 (6) BauNVO]

Wohnungen sind ab dem 1. OG allgemein zulässig. Als 1. OG wird das Vollgeschoß bezeichnet, das als Vollgeschoß über dem Muslenplatz (Flst. Nr. 46) und der Muslenpassage (Flst. Nr. 42/5) liegt.

##### **Besondere Zulässigkeit**

[§ 9 (3) BauGB und § 7 (2) Nr. 7 BauNVO]

Für die Gebäude „In der Muslen“ Nr. 3, 5, 7 und 9 sind ab dem 1. OG Sozialwohnungen zulässig. Als 1. OG wird das Vollgeschoß bezeichnet, das als Vollgeschoß über dem Muslenplatz (Flst. Nr. 46) und der Muslenpassage (Flst. Nr. 42/5) liegt.

#### **1.2 Kerngebiet – MK 2 – gem. § 7 BauNVO**

##### **Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit**

[§ 1 (5, 7 und 8) BauNVO]

Ab dem 1. OG sind mit Ausnahme der Vergnügungsstätten, die unter 1.0 geregelt sind, nur die in § 7 (2) Nr. 2, 4 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig. Ab dem 2. OG sind nur Wohnungen gem. § 7 (4) BauNVO zulässig. Als 1. OG wird das Vollgeschoß bezeichnet, das als Vollgeschoß über der Jakob-Kienzle-Straße liegt.

#### **1.3 Kerngebiet – MK 3 – gem. § 7 BauNVO**

##### **Besondere Zulässigkeit**

[§ 7 (4) BauNVO]

Ab dem 1. OG sind nur Wohnungen zulässig. Als 1. OG wird das Vollgeschoß bezeichnet, das als Vollgeschoß über der Jakob-Kienzle-Straße liegt.

#### **1.4 Fläche für besondere Nutzungszwecke gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB**

Auf der im zeichnerischen Teil bezeichneten Fläche ist nur ein Parkhaus zulässig.

#### **1.5 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

### **1.5.1 Ausschluß der Ausnahmen**

[§ 1 (6) BauNVO]

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **1.5.2 Besondere Zulässigkeit**

[§ 9 (1) 7 BauGB]

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets auf dem Flst. Nr. 82/4 (In der Muslen 1, 1/1 und 1/2) sind nur Gebäude mit Sozialwohnungen sowie sonstige Wohngebäude, die nicht nur Sozialwohnungen enthalten, aber mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, zulässig, mit Ausnahme des dem Muslenplatz zugeordneten Gebäudes und Geschosses, in dem ausnahmsweise auch Einzelhandelsgeschäfte zugelassen werden können.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

### **Zusätzliche Vollgeschosse**

[§ 20 und § 16 (6) BauNVO]

Beim Gebäude „In der Muslen“ 1/2 kann ausnahmsweise im Untergeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß gem. § 2 (5) LBO zugelassen werden, wenn die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden.

## **3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene, geschlossene und besondere Bauweise festgesetzt. Die besondere Bauweise entspricht der geschlossenen Bauweise, es ist jedoch zusätzlich die rückwärtige Grenzbebauung zulässig.

### **3.2 Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen und Baulinien bestimmen die Hauptrichtung der Außenwände der Gebäude. Bei Gebäuden mit Satteldächern bestimmt die im Plan eingetragene Firstrichtung die Stellung der Gebäude.

## **4. Pflanz- und Erhaltungsgebot**

[§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

Auf den mit Pflanzgebot „Büsche“ belegten Flächen sind in einer Tiefe von 4,00 m heimische Sträucher und Kleinbäume wie Vogelbeere, Cornelnkirsche, Feldahorn, Schneeball, Spiersträucher u. ä. anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro qm sind 2 Büsche zu pflanzen.

Auf den mit Pflanzgebot für Bäume belegten Flächen sind großkronige Bäume wie Linde, Ahorn, Plantane u. ä. anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Dächer der eingeschossigen Flachbauten in den Kerngebieten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse ausgebildet werden, mit einer Erdauflage zu überdecken und zu bepflanzen.

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

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

**6. Leitungsrechte**  
[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder in Form von leicht zu beseitigenden Befestigungsarten hergestellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden.

**7. Höhenlage baulicher Anlagen**  
[§ 9 (2) BauGB und § 18 (1) BauNVO]

Im Kerngebiet sind die Erdgeschoßfußböden der Gebäude ebenerdig (höhengleich) mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerzone) bzw. mit den mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen anzuordnen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 73 LBO)

**1. Höhenbeschränkung von Geschossen in Abhängigkeit von der Nutzung**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet**

Die einzelnen Geschosse werden aufgrund ihrer Nutzung wie folgt mit einer max. Höhenbegrenzung versehen:

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

## **2. Abfallbehälter**

[§ 73 (1) Nr. 5 LBO]

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

## **3. Werbeanlagen und Automaten**

[§ 73 (1) und (2) LBO]

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Höhe (Ansichtsfläche) von 0,5 m zulässig. Ihre Länge darf 5,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Stechschilder dürfen höchstens 1,30 m von der Gebäudeaußenwand abstehen. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht dürfen nicht angebracht werden.

Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand an der öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche darf 0,80 qm nicht überschreiten.

## **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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

### **2. Planvorlagen**

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen 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 – künftig in der Schutzzone III – der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Villingen-Schwenningen, den 05.02.1991/09.07.1991

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung  
gez. Kühn