

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„Innenstadt Schwenningen, Teilbereich II“

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 01.04.1991/21.01.1992

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 04.02.1992 den Bebauungsplan „Innenstadt Schwenningen, Teilbereich II“ 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]

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.

Außerdem sind diese Nutzungen ausnahmsweise auf dem Flst. Nr. 8/3 (In der

Muslen 34) im EG bis 100 qm Nutzfläche und auf dem Flst. Nr. 34 (Kronenstraße 21) im 1. OG bis 150 qm Nutzfläche je Vergnügungsstätte zulässig. Auf dem Flst. Nr. 34 (Kronenstraße 21) sind max. 3 Vergnügungsstätten zulässig.

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

Ausschluß der Ausnahmen

[§ 1 (6) 1 BauNVO]

Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

2.1 Zusätzliche Vollgeschosse

[§ 20 (1) 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 Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

[§ 16 (2) 4 BauNVO]

Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Baugebieten durch die Traufhöhe (TH) als Mindest- bzw. Höchstmaß oder Bauhöhe (BH) als Höchstmaß bestimmt.

Die Traufhöhe (TH) wird, in der Gebäudemitte gemessen, zwischen der Oberkante öffentlicher Fläche – siehe Planeintrag – und Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut bestimmt.

Die Bauhöhe (BH) wird, in der Gebäudemitte gemessen, zwischen der Oberkante öffentlicher Fläche – siehe Planeintrag – und OK Attika (oberer Gebäudeabschluß) bestimmt.

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 Anlagen wird bei den mit einem Sattel- oder Walmdach festgesetzten Gebäuden durch die im Plan eingetragene Firstrichtung bestimmt.

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

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.

5. Nebenanlagen
[§ 14 (1) BauNVO]

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedigungen und Pergolen zulässig. Letztere sind allerdings nur im Sinne von Ziffer 7 (Ausnahmen) dieser planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

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. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
[§ 12 (6) BauNVO]

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

Ausnahme

Ausnahmsweise können Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn die dafür vorgesehenen Flächen hierfür nutzbar sowie erschlossen sind und die Stellplätze mit Pergolen mit Bewuchs ausgeführt 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, die Flächensumme der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mind. 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. Zusammenhängende Schleppgaupen dürfen max. 2/3 der Trauflänge haben. Der Abstand zwischen den einzelnen Gaupen muß mind. 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.

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 Geschoß vorkommen. Dabei muß von den Fassadenöffnungen mind. Ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.

5. Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

[§ 73 (1) 5 LBO]

Garagen

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

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 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 mind. 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

Textteil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Innenstadt Schwenningen, Teilbereich II“, Stadtbezirk Schwenningen

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 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 mind. 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 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 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 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 04.02.1992

gez. Dr. Gebauer
Oberbürgermeister