

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zur

Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung

"Luckenburg"

vom 01.04.1988
(und 05.09.1988)

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 20.04.1988 den Bebauungsplan "Luckenburg" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (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. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und wenn die Wohnungen ohne direkte räumliche Beziehung zu den Produktionsstätten mit direktem Zugang zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

- a) Im gesamten Baugebiet ist eine maximale Gebäudehöhe (siehe Plan-eintrag), bezogen auf den Straßenrand der fertigen Straße in der Mitte des jeweiligen Grundstückes bis Oberkante (First), begrenzt.
- b) Um die erforderliche Hindernisfreiheit im Bereich der An- und Abflugschneise des Flugplatzes sicherzustellen, wird außerdem festgelegt, daß die im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes angegebenen maximalen Gebäudehöhen - bezogen auf NN - nicht überschritten werden dürfen.

3. BESONDERE BAUWEISE b1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 In den Baugebieten, die in der Nutzungsschablone mit b1 bezeichnet sind, sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE, BESUCHERSTELLPLÄTZE (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und Gemeinschaftsgaragen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig sind.
- 5.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze in den nicht überbaubaren Flächen, zwischen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche zugelassen werden können, wenn die unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (B 3) getroffenen Festsetzungen eingehalten wurden und nur maximal 60 % des jeweiligen Grundstücks in Anspruch genommen wird.
- 5.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß nur Besucherstellplätze in der nicht überbaubaren Fläche, zwischen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden können, wenn die unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (B 3) getroffenen Festsetzungen eingehalten werden und nur maximal 50 % des jeweiligen Grundstücks in Anspruch genommen wird.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

- 6.1 Die auf den Baugrundstücken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen mit einem Sichtdreieck belasteten Flächen sind von jeder Bebauung und Hindernissen aller Art freizuhalten und dürfen nur mit Sträuchern und/oder Stauden bis zu einer Höhe von 80 cm bepflanzt werden.
- 6.2 Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der SVS (Gasleistung der GVS) im Spittelbronner Weg belasteten Flächen sind auf einer Breite von 6 m (je 3 m beidseits der Trassenachse) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen freizuhalten. Jegliche Inanspruchnahme dieses Bereiches bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS.
- 6.3 Pro Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von maximal 8,00 m zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN 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, ausgenommen hiervon sind die Flächen für die Stellplatzanlagen (siehe A 5).

Hierfür können folgende Gehölzarten verwendet werden:

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

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 maximal 1,80 m Höhe zulässig.

3. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND BESUCHERSTELLPLÄTZE (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Stellplätze und Besucherstellplätze in der nicht überbaubaren Fläche 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 m² groß und gegen Überfahren geschützt sein. Nicht als Stellplätze angelegte Flächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten mit großkronigen Laubbäumen (Arten s. A. 7.) in einem Abstand von maximal 10 m und flächig mit niederen Sträuchern/Stauden zu bepflanzen.

4. 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 1,50 m und einer Länge von 6,00 m zulässig.

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (BGBl. 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. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Der Untergrund besteht zum größten Teil aus Gesteinen des Lettenkeupers, die voraussichtlich ohne Schwierigkeiten zu bebauen sind.

Südlich des Spittelbronner Wegs sind auch Flächen mit ausgelaugtem Gipskeuper zum Teil mit setonaggressivem Grundwasser anzutreffen. Hier wird deshalb für jedes Vorhaben den Bauherrn eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

Villingen-Schwenningen, den 20.04.1988
Stadtplanungsamt

Herzer
Herzer
Baudirektor

