

# BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung und Erweiterung

„Luckenburg, Teil II“

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 25.04.1989

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 21.09.1989 den Bebauungsplan „Luckenburg, Teil II“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 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 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

#### **1.1 Gewerbegebiet (GE)** (§ 8 BauNVO)

##### **Ausnahme**

(§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gem. § 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.

##### **Ausnahme**

(§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahme gem. § 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.

#### **1.2 Industriegebiet (GI)** (§ 9 BauNVO)

### **Ausnahme**

(§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gem. § 9 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.

## **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)

Im gesamten Baugebiet ist eine max. Gebäudehöhe (siehe Planeintrag), bezogen auf den Straßenrand der fertigen Straße in der Mitte der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstückes bis Oberkante des Gebäudes (First), begrenzt.

Um die erforderliche Hindernisfreiheit im Bereich der An- und Abflugschneise des Flugplatzes sicherzustellen, wird außerdem festgelegt, daß die im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes angegebenen max. Bauhöhen – bezogen auf NN – nicht überschritten werden dürfen.

## **3. Besondere Bauweise (b1)**

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baugebieten, in denen die Nutzungsschablone mit b1 bezeichnet sind, sind auch Gebäude mit über 50 m Länge oder in ihrer Abwicklung über 50 m zulässig.

## **4. Nebenanlagen**

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, hiervon sind Einfriedigungen sowie Stellplätze ausgenommen. Siehe A 5 und B 2.

## **5. Garagen und Stellplätze**

(§ 25 Abs. 5 BauNVO)

### **Garagen und Gemeinschaftsgaragen**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Gemeinschaftsgaragen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen der in den überbaubaren Flächen zulässig sind (siehe C 3).

### **Stellplätze**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche, zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen zugelassen werden können, wenn die unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (B 3) getroffenen Festsetzungen eingehalten werden und

nur max. 50% des jeweiligen Grundstücks in Abspruch genommen wird. Für Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ist künftig das Versickern von abfließendem Wasser, nach Erlangung der Rechtskraft der Wasserschutzzone III, verboten (siehe C 3).

## **6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

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.

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der GVS (Gasleitung 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 Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS) (siehe C 5).

Pro Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Gesamtbreite von maximal 8,00 m zulässig (siehe C 3).

## **7. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Grundstückflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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 über- und nicht überbaubaren Fläche ist nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Laubbaum (z. B. Bergahorn, Spitzahorn) zu

pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzbeete müssen jeweils mindestens 4 qm groß und gegen Überfahren geschützt sein. Nicht als Stellplätze angelegte Flächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten mit großkronigen Laubbäumen (Arten siehe 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 nur an straßenseitigen Gebäudefronten in Form von einem horizontalen Schriftzug oder einer entsprechenden Werbung zulässig sowie freistehend im zu- und Abfahrtsbereich der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Länge von 6,00 m in Form von einem horizontalen Schriftzug oder einer entsprechenden Werbung.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

### **C. HINWEISE**

#### **1. Denkmalschutz**

Aufgrund des § 10 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (BGBl. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung als wissenschaftlichen, 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 – künftig in der Schutzzone III – der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung 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 Weges sind auch Flächen mit ausgelaugtem Gipskeuper zum Teil mit betonaggressivem Grundwasser anzutreffen. Hier wird deshalb für jedes Vorhaben den Bauherren eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

#### **5. Leitungsrecht für Gasleitungen**

Die technischen Bedingungen 9/77 der GVS sind bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der unter sehr hohem Druck stehenden Gasleitung zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben.

Gemäß Ziffer 1 dieser Bedingungen ist rechtzeitig vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsbereich die GVS-Betriebsstelle Deißlingen, Mittelhardt 10, 7217 Deißlingen zu verständigen.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens mit zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Nutzungsänderungen durch Oberflächenbefestigungen u.s.w. bedürfen der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß jederzeit gewährleistet sein. Streifenfundamente und Zaunanlagen im Bereich des Schutzstreifens sind nicht gestattet.

Die GVS ist an den Einzelbaugesuchen gem. § 55 LBO zu beteiligen.

## **6. Stellplatzanlage**

Für die Stellplatzanlage zwischen der Peter-Henlein-Straße und dem Oberen Weg sind, sofern eine Nutzung der Stellplätze auch zur Nachtzeit von 6.00 – 22.00 Uhr erforderlich ist, geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz zum Schutze der benachbarten Wohnbebauung zu treffen.

Villingen-Schwenningen, den 21.09.1989

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez. Kühn  
Erster Bürgermeister