



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„Innenstadt-Ost, Teilb. Schützenstraße 42“
Stadt 78050 Villingen-Schwenningen**

**TEXTL. FESTSETZUNGEN
GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG**

INVESTOR:

**Günther Lehmann GmbH & Co. KG
76149 KARLSRUHE, ALTE KREISSTR. 42**

Bearbeitet:

**Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K, Architekten und Ingenieure
66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109**

im Mai 2003

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezog. Bebauungsplan „Innenstadt-Ost, Teilbereich Schützenstraße 42“ der Stadt Villingen-Schwenningen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 05. April 2002 (BGBl. I. Nr. 23 S. 1250)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1998 (BGBl. I S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.08.1998, bekanntgemacht am 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.2000 (BGBl. I S. 2048)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 23 vom 28.12.2000 S. 760)
- **Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582, ber. S. 698).

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1Nr. 1 BAUGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der gesamte Planbereich als sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Die beabsichtigte Bebauung sieht im konkreten Fall einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß BauNVO § 16 im sonstigen Sondergebiet auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- a) Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden. Die Kappungsgrenze von 0,8 kann bei Bedarf geringfügig überschritten werden, wenn die den GFZ-Wert übersteigenden Flächen mit versickerungsfähigen Belägen versehen sind.

Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche.

Als zulässige Sortimente gelten:

- a) Lebensmittel
- b) Sonstige Randsortimente bis insgesamt maximal 30 % der Gesamtverkaufsfläche

a. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)

1.2.1 **BAUWEISE (§ 22 BAUNVO), STELLUNG DER BAUKÖRPER, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Gem. § 22 Abs 2 Satz 3 BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen auch über 50 Meter zulässig.

1.3 **STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN**
(§§ 12, 14 BAUNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Garagen werden ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.4 **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahnen, Gehweg, etc.) ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5.1 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

Die Fläche wird als offener Bachlauf ausgebildet und ist zu begrünen.

1.6 PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.6.1 Je 300 m² überbauter Grundstücksfläche (= Gebäude bzw. Zufahrten, Straßen und Wege mit wasserundurchlässigen Belägen) ist ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen nach Ziff. 1.6.2 auf dem Grundstück kann angerechnet werden.
- 1.6.2 Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist pro 8 Stellplätzen ein Laubbaum 2. Ordnung zur Untergliederung der Stellplätze bzw. in deren baulichen Zusammenhang zu pflanzen.

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes ist ein offener Bachlauf gemäß Plandarstellung zu führen.

Dachwasser kann in den Bachlauf eingeleitet werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **(gem. § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO)**

2.1 DÄCHER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 DACHFORM /-NEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE / FIRSTRICHTUNG

- a) Zulässig sind Satteldächer (SD)
- b) Die Dachneigung wird auf 15° - 25 ° festgelegt.
- c) Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt. Nebenfirste können zugelassen werden, wenn die Nebenfirstlänge kleiner als die Hälfte des Hauptfirstes ist.

2.1.2 DACHDECKUNG/-GESTALTUNG

- a) Blendende und reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.
- b) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- c) Untergeordnete baulichen Anlagen können auch mit einem vegetabil begrünten Flachdach (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Fronten über 8 m Länge sind zu gliedern, ebenso Höhen über 3,5 m
- b) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,25 m über dem Niveau der Eberhard-Straße, gemessen in Gebäudemitte an der Grundstücksgrenze.

2.3 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a) Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.
- b) Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf 3,0 m über dem betreffenden Gelände begrenzt; für Fahnenmasten gilt eine Höchstgrenze von 6,0 m.

2.4 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Zufahrten und Flächen, die der erhöhten Gefahr der Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe ausgesetzt sind, sind mit Betonpflastersteinen zu befestigen.

2.6 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- b) Gegen die öffentliche Grünfläche sind nur Hecken als Einfriedung zulässig.
- c) Für sonstige Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.
- d) Grundsätzlich sind Einfriedigungen als einfache Holz-, Metall- oder Drahtzäune (tote Einfriedigung) oder als Hecken aus Laubgehölzen auszuführen.
- e) Sofern Hecken als Einfriedigungen verwendet werden, darf der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche durch den Bewuchs nicht eingeengt werden.

3. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder des Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.2 ENERGIEGEWINNUNG

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

3.3 BAUSTOFFWAHL

Die Wahl der Baustoffe sollte nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Baumaterialien sollten gesundheitlich unbedenklich sein. Zudem sollte der Bauherr bei der Auswahl der Baustoffe den energetischen Aspekt bezüglich der Herstellung und der Verarbeitung berücksichtigen. Auf eine Recyclingfähigkeit der Baustoffe wird ebenfalls hingewiesen.

3.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) zu ermitteln.

3.5 WASSERSCHUTZGEBIET

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquelle“ (Rechtsverordnung vom 08.11.1994). Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.

3.6 LEITUNGSRECHT DER EnBW

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

3.7 **GEFAHRVERDÄCHTIGE FLÄCHEN UND ALTLASTEN**

Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen.

bearbeitet: im Oktober 2002

geändert/ergänzt: im März 2003

21. Mai 2003

Villingen-Schwenningen, den 30. Juli 2003

Bürgermeisteramt

In Vertretung

Rolf Fußhoeller

Erster Bürgermeister