

Textteil zum Bebauungsplan

„Niederes Tor II“

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULLICHEN NUTZUNG

- WB
- a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten und Tankstellen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
 - b) Gemäß § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 7 Abs. 2 zulässigen Vergnügungsstätten, Geschäfte mit Einrichtungen zu Sexfilmvorführungen sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Nutzflächen bzw. Schankraumflächen zum überwiegenden Teil ständig für Vergnügungsangebote, auch z. B. Spielgeräte aller Art, zulässig sind, sofern Sie im Untergeschoß mit jeweils direktem Zugang zu öffentlichen Flächen eingerichtet werden.
 - c) Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen, die gemäß § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) bestimmt. Die Traufhöhe ist zu messen von bestehender Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den gekennzeichneten Bereich folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

Einseitiger Grenzbau zulässig.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- a) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer Einfriedungen in Form von außenstehenden Hecken mit innenliegendem Drahtgeflecht bis zu 80 cm Höhe und privaten Kinderspielflächen keine Nebenanlagen zulässig sind.
- b) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Im nicht überbaubaren Bereich sind entsprechend dem Planeintrag Bäume zu erhalten bzw. zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (25 a+b) BauGB).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. HÖHENBEGRENZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 73(1) 7 LBO)

Traufhöhen sind entsprechend dem Bestand als Mindest- und Höchstgrenze detailliert festgesetzt. Abweichungen in den Wandhöhen gegenüber den Nachbarn müssen bei gleicher Geschoßigkeit mindestens 30 cm betragen, dürfen jedoch 60 cm nicht überschreiten. Benachbarte Firsthöhen müssen mindestens 50 cm in der Höhe vorspringen. Die maximale Firsthöhe darf jedoch 19,80 m über bestehender Geländeroberkante nicht überschreiten.

2. DACHFORM UND DACHDECKUNG (§ 73 (1) 1 LBO)

- a) Die Dachdeckung ist in naturroter oder brauner Biberschwanz-, Ziegel- oder Pfannen-
deckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen. Sonnen-
kollektoren dürfen nur auf der straßenabgewandten Seite angebracht werden, müs-
sen in der Dachfläche liegen und farblich mit der Dachdeckung abgestimmt sein.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer sind zu begrünen.

3. DACHGAUBEN, DACHEINSCHNITTE (§ 73 (1) 1 LBO)

- a) Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden; der Abstand zwischen den Gauben
muß mindestens 1 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten darf im 1. Dachge-
schoß $\frac{1}{3}$ der Gebäudebreite nicht überschreiten; die Summe der Gaubenbreiten in
den darüberliegenden Dachgeschoßen ist auf $\frac{1}{4}$ Gebäudebreite zu beschränken.
Der Abstand der Gauben bzw. Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mindes-
tens 1,50 m und von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.
- b) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen nicht auf der straßenzugewandten
Seite und nicht von der Straße einsehbaren Seiten ausgeführt werden. Einzelfenster
bis 0,3 qm können zugelassen werden.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 73 (1) 1,2 LBO)

- a) Fassaden
Die straßenzugewandten Fassaden sind bestimmt von individuell geprägten Fassadenbildern. Die Fassaden sind als Putzfassaden mit zurückgesetzten Fenstern und Türen sowie z. T. gliedernden Architekturelementen wie Gesimsen, Lisenen auszuführen. Als Farben sind Keim'sche Mineralfarben zu verwenden; der Farbton ist mit den Farben des überbrachten Baubestandes abzustimmen. Verkleidungen aus Aluminium, Faserzement und Kunststoff sind nicht zulässig.
- b) Öffnungen
Die charakteristische Gliederung als Lochfassade mit stehend rechteckigen Fensterformaten und mehrflügigen, durch konstruktive Sprossen gegliederten Fenstern mit Leibungen, ist beizubehalten. Fenster-, Tür- und Toröffnungen müssen Gewände in einer Mindestbreite von 0,10 m oder Putzfaschen in gleicher Breite erhalten. Schaufensterflächen müssen ebenfalls stehende Formate haben. Schaufensterbreiten > 0,8 der Schaufensterhöhe sind durch konstruktive Sprossen zu gliedern. Schaufenster müssen einen Sockel von mindestens 50 cm Höhe zur Gehwegkante haben. Eingangstüren zur Straßenseite müssen direkt in der Fassade liegen und nach innen geöffnet werden. Der Abstand zwischen den Fenstern, zwischen Fenstern und Türen und zur Hauskante muß mindestens 60 cm als Pfeilerbreite betragen. Vordächer sind nicht zulässig. Für Markisen gelten die §§ 7 und 8 der Werbesatzung Villingen-Innenstadt (siehe Hinweise).
- c) Balkone, Loggien, Erker
Balkone und Loggien sind nur zur Blockinnenseite zulässig. Balkone dürfen die Baugrenze bis 1,20 m überschreiten. Balkone und Loggien dürfen nicht mehr als die Hälfte der einzelnen Gebäudelängen einnehmen. Erker sind nur straßenseitig in der Gerberstraße und am Niederen Tor zulässig, nicht jedoch in der Anker- und Goldgrubengasse. Pro Fassade ist nur ein Erker zulässig. Der Erker muß im 1. Obergeschoß beginnen und spätestens mit einem Abstand von 50 cm unterhalb der Traufe oder des Giebels enden. Erker dürfen die Baulinie bis 35 cm überschreiten.
- d) Garagen im Gebäude
Garagentore im Gebäude dürfen nicht mehr als 2,70 m breit sein. Abstand zwischen Garagentoren und anderen Öffnungen wie b).

5. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 10 (1) LBO)

Gemäß § 10 Abs. 1 LBO sollen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als nichtversiegelte Flächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Nicht entsprechend genutzte Flächen gelten auch als nicht überbaute Flächen.

6. EINSCHRÄNKUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 73 (1) 9 LBO)

Die Stellplätze für Wohnungen sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 08.12.1986 zu erstellen. Die Pflicht zur Herstellung sonstiger Stellplätze im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wie folgt eingeschränkt:

In Besonderen Wohngebieten sind höchstens zwei Drittel der nach der Verwaltungsvorschrift erforderlichen notwendigen Stellplätze einzurichten bzw. abzulösen.

In Kerngebieten sind höchstens ein Drittel der nach der Verwaltungsvorschrift erforderlichen notwendigen Stellplätze einzurichten bzw. abzulösen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen (siehe A. 1. b.)

C. HINWEISE

1. BAU- UND KUNDSTDENKMALPFLEGE

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale im Sinne von § 2 bzw. 12 DSchG

Gebäudeart	Straße und Hausnummer	Flurstücknummer
WGhs und Schr	Ankergasse 2	567
Whs	Gerberstraße 68	572
W-Wirt.Geb	Gerberstraße 70	573
Whs	Gerberstraße 76	576
WGhs (teilweise)	Am Niederen Tor 3	579

Stadtmauer und Turm als Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung.

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Generell ist darauf hinzuweisen, daß unter sämtlichen bis heute nicht unterkellerten Gebäuden mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Auch bislang nicht unterkellerte Hofareale enthalten in gleicher Weise archäologische Kulturdenkmale. Bei diesen handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG. Im Falle von geplanten Bodeneingriffen ist mit archäologischen Ausgrabungen durch das Landesdenkmalamt zu rechnen. Daher sind alle Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Da die erforderlichen Ausgrabungen sich unter Umständen erheblich auf die Baetermine auswirken können, empfiehlt es sich, daß sie bereits im Planungsstadium, vor einer förmlichen Baueingabe mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt werden.

3. WERBESATZUNG VILLINGEN-INNENSTADT

Für Werbeanlagen, Automaten und Markisen gilt die Werbesatzung Villingen-Innenstadt vom 14.06.1989/14.03.1990, rechtsverbindlich seit 05.04.1990.

GRUNDLAGEN:

BauGB in der Fassung vom 08.12.1986; PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1990; BauNVO in der Bekanntmachung vom 23.01.1990; LBO in der Fassung vom 28.11.1983/Änderung vom 01.04.1985

Villingen-Schwenningen, den 08.02.1995

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Kühn
Erster Bürgermeister