



(Einfacher) Bebauungsplan

„Niederwiesen“

im Stadtbezirk Villingen

vom 18.08.2004

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1991, I S. 58)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Baugebiete

1. Misch(MI)-Gebiete gem. § 6 BauNVO
2. (Eingeschränkte) Gewerbe(GEE)-Gebiete gem. § 8 BauNVO

1.1 Einschränkung Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Einschränkung Gewerbegebiet (GEE 1) (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)

Im GEE 1 sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig für den Verkauf nicht innenstadtrelevanter Sortimente entsprechend der als Anlage beiliegenden Sortimentsliste zum Leitbild für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen (Gemeinderatsdrucksache 488 vom 03.04.2001). Innenstadtrelevante Randsortimente sind nur bis max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch bis max. 350 qm Verkaufsfläche zulässig.
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

1.3 Einschränkung Gewerbegebiet (GEE 2) (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)

Im GEE 2 sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise kann/können folgende(s) Sortiment(e) zugelassen werden:
 - a) Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
 - b) Baustoffhandel,
 - c) Brennstoffe, Mineralölhandel,
 - d) Gartenbedarf

- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

1.4 Anlagenbezogener erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen ist im Gewerbegebiet (GEE 1 und GEE 2) eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

- Nur auf den Flurstücken mit den Flst-Nr.: 2068/11 und 2068/13, 2083/30, 2085/1 und 2086/1

und

- wenn die Art der Nutzung weiterhin der zur Zeit des Satzungsbeschlusses genehmigten Nutzung entspricht

und

- nur als Anbau, wenn das Maß der baulichen Nutzung (die durch Hauptanlagen tatsächlich überbaute Grundfläche) in einer endgültig ausgebauten Größe im Vergleich zum genehmigten Vorhaben (zur Zeit des Satzungsbeschlusses) dieses nicht mehr als um 20 % übersteigt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird ebenfalls auf maximal 20 % beschränkt.

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet (GEE 1 und GEE 2) ist eine Erneuerung der Betriebsanlagen eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs ausnahmsweise zulässig.

C. HINWEISE

Geologie, Hydrologie

1. Im Zuge von Bauarbeiten wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
2. Mit geringen Grundwasserflurabständen in der Brigachau muss gerechnet werden.
3. Auf dem Flurstück Nr. 2097 befindet sich eine Quelfassung zur Abführung des anfallenden Grund- und Oberflächenwassers. Bei einer Bebauung des Grundstücks ist auf besondere Vorkehrungen zur Drainage/Ableitung des Quellwassers zu achten. Die vorgesehene Bebauung und entsprechende Maßnahmen sind daher mit der Unteren Wasserbehörde abzusprechen.
4. Sofern Erdwärmesonden geplant sein sollten, sind die Bohrungen zur Vermeidung eines Kurzschlusses von verschiedenen Grundwasserleitern mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

Der GMA-Gliederungsvorschlag für Villingen-Schwenningen nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk* - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Apothekerwaren - Schnittblumen, zoologischer Bedarf - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Spiel- und Schreibwaren, Bücher, Bastelartikel - Sportartikel (incl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards, Fahrräder - Nähmaschinen und Zubehör u.ä. - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren** - Beleuchtungskörper für den Haushaltsbedarf*** - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren - Musikalienhandel, Ton- und Bildträger - optische und feinmechanische Erzeugnisse - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware) - Elektrogroßgeräte im Bereich der "weißen" Ware (z.B. Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik)*** - Elektrogroßgeräte im Bereich der braunen Ware (z.B. sog. Stehgeräte)*** - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör**	- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel/Küchen/Büromöbel - Elektroinstallationsbedarf - Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. - Campingartikel - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse - Kfz/Motorräder/Mopeds/Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorad- und Fahrradzubehör - Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder) - Antennen/Satellitenanlagen - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur)***

- * Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, dennoch werden sie oft in innenstadtuntypischen Betriebsformen (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte) angeboten, die auf Großmengeneinkäufe ausgelegt sind. Im Falle von An- bzw. Umsiedlungsgesuchen sind daher Einzelfallentscheidungen notwendig.
- ** Abwägungsspielraum im Rahmen von Randsortimenten gegeben.
- *** Vorschlag der Verwaltung abweichend vom GMA-Vorschlag.

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2000

Villingen-Schwenningen, den 10. März 2005

Bürgermeisteramt
In Vertretung



Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister

