



## Textteil

zum Bebauungsplan für das Gebiet  
**"NIEDERES TOR I;  
Teilbereich südlich der Bertholdstraße"**  
im Stadtbezirk Villingen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 20.12.1996,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am  
22.04.1993,

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

##### **Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 (5) BauNVO)**

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind die in § 7 (2) Nr. 2 genannten Vergnügungsstätten unzulässig.

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind die in § 7 (2) Nr. 3 genannten nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe unzulässig.

##### **Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 (9) BauNVO)**

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind von den in § 7 (2) Nr. 2 genannten Vergnügungsstätten ausschließlich Filmtheater-Center zulässig. Andere Vergnügungsstätten sind demnach unzulässig.

##### 1.2. Sondergebiet (SO) Stadthalle (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Stadthalle ist nur eine Stadthalle sowie die ihr zugeordneten Einrichtungen zulässig.

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- 2.1 die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 2.2 die zulässige Bauhöhe (BH), z.B. BH max. 16,00 m bzw. 17,00 m.

Die zulässige Bauhöhe (BH) wird in den MK-Gebieten auf die OK Großherzog-Karl-Straße / Schwedendammstraße in Gebäudemitte bis OK Attika gemessen. Im Sondergebiet wird sie auf die EFH-Höhe bis OK Attika bezogen.

## **3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 3.1. In den Baugebieten, die mit „a = abweichende Bauweise“ bezeichnet sind, sind Gebäude über 50 m Länge und Breite zulässig.
- 3.2. In den Baugebieten, die mit „a1 = abweichende Bauweise“ bezeichnet sind, sind Gebäude über 50 m Länge und einem seitlichen Grenzabstand von min. 2,50 m zulässig.

## **4.0 Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen keine Bäume oder Sträucher erstellt werden. Einfriedungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden. Die Versorgungs- und Erschließungsträger sind vor jeder Maßnahme zu hören.

## **5.0 Vorkehrungen zum Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind auf den an die Nachbargrundstücke mit Wohnbebauung angrenzenden Gebäudeseiten ventilatorenbetriebene Abluftanlagen unzulässig. Im Falle einer Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft sind Abluftanlagen von Küchen an diesen Gebäudeseiten gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung unzulässig.

## **B. HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes von Baden- Württemberg sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

Villingen-Schwenningen, den 10. Juli 2003

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister