

Textteil

Stand 12.06.2007

Stadt Villingen-Schwenningen

Gemarkung Villingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Einkaufszentrum WÜBA – neu“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Einkaufszentrum WÜBA - neu“

Stand 12.06.2007

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 3 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 1.3 | Bauweise | 5 |
| 1.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 5 |
| 1.5 | Flächen für Stellplätze | 5 |
| 1.6 | Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 5 |
| 1.7 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 6 |
| 1.8 | Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers | 6 |
| 2 | Nachrichtliche Übernahmen | 7 |
| 2.1 | Bodenschutz | 7 |
| 3 | Hinweise | 7 |
| 3.1 | Geologie | 7 |
| 3.2 | Altlasten | 7 |
| 3.3 | Vorhaben Pläne | 7 |
| 4 | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 4.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 9 |
| 4.2 | Dachdeckung | 9 |
| 4.3 | Werbeanlagen | 9 |
| 4.4 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | 10 |
| 4.5 | Einfriedigungen | 10 |
| 4.6 | Niederspannungsleitungen | 10 |
| 4.7 | Ordnungswidrigkeiten | 10 |
| 5 | Anlage: | 12 |
| 5.1 | Baugesuch zur Neubebauung des Flurstücks Nummer 941 und 941/1 der Stern Grundstücksgesellschaft mbH vom 13.06.2007 | 12 |

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S.3316),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1.1.1 Sondergebiet (SO): Einkaufszentrum

(§ 11 Abs. 2, 3 Ziff. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche (netto) von 6.700 m². Die Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittel-/Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Einkaufszentrums beträgt maximal 5.000 m² (netto) und insgesamt 1.400 m² (netto) für Dienstleistungsbetriebe und selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe sowie 400 m² für Gastronomiebetriebe.

- a) Innerhalb der Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittel-/Einzelhandelsbetriebes von maximal 5.000 m² dürfen die Non-Food-Sortimente maximal 1.400 m² in Anspruch nehmen (Ausnahme: Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung).
- b) Innerhalb der Verkaufsfläche für Dienstleistungsbetriebe (z. B. Bank, Reinigung, Frisör, Reisebüro, Schlüsseldienst u. ä.) und selbständig nutzbare Einzelhandels-

betriebe von insgesamt 1.400 m² dürfen die Dienstleistungsbetriebe nicht mehr als 500 m² der Fläche in Anspruch nehmen

- c) Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Sondergebietes dienen, wie etwa:
- Private Verkehrsflächen mit Fahrgassen
 - Stellplätze
 - Fußwege
 - Flächen für Anpflanzungen
 - Abfallsammlung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die maximalen Gebäudehöhen (Gh. max.) gelten jeweils für die Oberkante Attika und die Brüstungshöhe bzw. Höhe Lärmschutzwand, falls das oberste Geschoss ein offenes Parkdeck ist. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) und der Oberkante Attika (bei Flachdächern) oder Brüstung (bei offenem Parkdeck).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh. max.) dürfen mit technischen Aufbauten sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern, Aufzuganlagen) und Dächern (Oberkante First) um 1,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge sowie der Grenzabstand ergeben sich aus dem im Plan festgesetzten Baufenster.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.

2. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen und zu Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.

1.5 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für PKW-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.6 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Ein- und Ausfahrbereiche.

Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist nur an dem im Lageplan dargestellten Bereich für Ein- und Ausfahrt zulässig.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen: Siehe Einzeichnungen im Plan (Böschung). Die Fläche ist mit standortgerechten heimischen Laubbäumen im Abstand von 10 m untereinander zu bepflanzen und zu erhalten.

Standorte zum Anpflanzen von Bäumen: Siehe Einzeichnungen im Plan. An den festgesetzten Stellen sind standortheimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die im Lageplan eingezeichneten Standorte gelten als Richtlinie. Die Standorte können bei Bedarf um 5 m verschoben werden.

1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Bodenschutz

Bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Bebauung sind die folgenden Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten:

- Die Versiegelung ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sofern Parkplätze über ein Mindestmaß eingerichtet werden, ist ein Stellplatznachweis zu führen.
- Wasserdurchlässige Pflasterbeläge (z. B. Ökopflaster oder gleichwertig) mit Splittfugen sind auf Stellplatzflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.
- Separate Behandlung von Mutterboden, d. h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und abschließender Wiedereinbau als Bodenoberschicht.
- Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

3 Hinweise

3.1 Geologie

Im Zuge von Bauarbeiten wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern Erdwärmesonden geplant sein sollten, sind die Bohrungen zur Vermeidung eines Kurzschlusses von verschiedenen Grundwasserleitern mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

3.2 Altlasten

Das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen und Altlastflächen sind im Einzelfall abzuklären. Die daraus resultierenden Schlussfolgerungen werden im konkreten Einzelfall festgelegt.

3.3 Vorhaben Pläne

Die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet das, als Anlage zum Textteil, beigefügte Baugesuch zur Neubebauung des Flurstücks Nummer 941 und 941/1 der Stern Grundstücksgesellschaft mbH vom 13.06.2007.

Aufstellung:

Stadt Villingen-Schwenningen

Villingen-Schwenningen,

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Villingen-Schwenningen, _____

Bearbeitung:

Kommunalentwicklung LEG
Stuttgart,

ppa. Peter Fülbier

Margarethe Stahl

4 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert am 15.12.1997.

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus matten Blechmaterialien sind zulässig.

4.2 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

4.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
2. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
3. Innerhalb des anbaufreien Streifens von 10 m entlang der B 33 (Abfahrast zur Vockenhauser Straße) sind Werbeanlagen unzulässig.
4. Werbeanlagen dürfen den Verkehrsteilnehmer nicht ablenken und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

4.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.5 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Konstanzer Straße sind Einfriedigungen in einer Höhe von 5,5 m als Lärmschutzwand zulässig.

4.6 Niederspannungsleitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitungen nicht zulässig.

4.7 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung:

Stadt Villingen-Schwenningen,

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Villingen-Schwenningen, _____

Bearbeitung:
Kommunalentwicklung LEG

Stuttgart,

ppa. Peter Fülbier

Margarethe Stahl

5 Anlage:

5.1 Baugesuch zur Neubebauung des Flurstücks Nummer 941 und 941/1 der Stern Grundstücksgesellschaft mbH vom 13.06.2007