

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Vockenhausen"
der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG);
2. §§ 1 – 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I. Nr. 84, S. 1233);
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21);
4. §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO- vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151) i. d. F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges. Bl S. 351).

B) Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Als Baufläche ist Gewerbegebiet – GE – gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Teile des Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 4 BauNVO gegliedert und gehen durch die schriftliche Eintragung aus dem Bebauungsplan hervor.
3. In den nach § 8 Abs. 4 BauNVO ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind insbesondere immissionsträchtige Betriebe und Anlagen, die Störungsquellen, etwa durch Lärm, Luftverunreinigung (Geruch -, Rauch - und Rußentwicklung, Abgase) oder Erschütterungen bilden, nicht zulässig.
4. Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nur in den Gebieten zulässig, die gem. § 8 Abs. 4 BauNVO gegliedert sind. Im übrigen sind diese nicht zugelassen.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils im Bebauungsplan in einem Füllschema näher bestimmt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist als höchstzulässig festgesetzt.

3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Bereich der Kopfbauzone ein weiteres Geschosß als ein allseits zurückgesetztes Staffelgeschosß zugelassen werden (vergl. § 2 Abs. 5 LBO), wenn die Zahl der unterliegenden Vollgeschosse mindestens 3 Vollgeschosse beträgt. Anschlüsse zu Treppenhäusern können zugelassen werden.
4. Weiterhin kann zu der Zahl der Vollgeschosse ein anrechenbares Geschosß, entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände ohne zusätzliche Geländemodulation zuläßt.
5. Für die im Bebauungsplan angegebene Geschosßzahl gilt jeweils die Bergseite der Gebäude.

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Hiervon kann im Interesse der wirtschaftlichen Einheit von Grundstücksflächen abgewichen, und die geschlossene Bauweise als Ausnahme angewandt werden, wenn die Eigentumsverhältnisse dies erlauben.

§ 4

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind in Kopfbauzonen und Produktionszonen gegliedert.
2. Innerhalb der Kopfbauzonen sind vornehmlich die Betriebsgebäude zu errichten, die Verwaltungs- und Sozialfunktion haben. Sie können ausnahmsweise nur dann an anderer Stelle des Grundstücks errichtet werden, wenn die Kopfbauzonen hierfür schon ausreichend genutzt wurden.
3. Die Stellung der baulichen Anlagen sind parallel und rechtwinklig zu den Straßenbegrenzungslinien, mit Ausnahme im Bereich von Straßenkurven, zu entwickeln und werden durch ein Planzeichen näher bestimmt.

Die Koordinaten werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

4. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
-

§ 5

Die Höhenlage baulicher Anlagen

1. Die OK Erdgeschoß-Fußboden richtet sich nach der Entwässerungsmöglichkeit und darf bergseits 0,50 m über Oberkante angefülltem Gelände nicht überschreiten.
2. Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen.

§ 6

Stellplätze und Garagen

1. Die Anlagen von Stellplätzen für Besucher und Betriebsangehörige ist zu trennen.
2. Stellplätze für Besucher sind nur innerhalb der Kopfbauzonen zulässig.
3. Die Stellplätze für Betriebsangehörige sind auf der übrigen bebaubaren Fläche des Betriebsgrundstückes anzuordnen.
4. Die Stellplatzflächen sind ausreichend einzugrünen. Innerhalb der Stellplatzflächen sind Bäume anzupflanzen
5. Soweit Garagen innerhalb der Kopfbauzonen beantragt werden, sind diese nur als Pkw-Garagen zulässig. Falls ihre direkte Zufahrt vom öffentlichen Straßenraum beantragt wird, so ist der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage auf 6,00 m festgesetzt.
6. Garagen sind in Gruppen zusammenzufassen und sind als Einheit zu gestalten.
7. Die Pkw-Garagen sind innerhalb der Kopfbauzonen mit Flachdach ohne Neigung mit deckender Kiesschüttung auszuführen. Für die übrigen Garagen darf die Dachneigung 5° nicht übersteigen.
8. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
9. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den vorstehenden Bedingungen entsprechen.

§ 7

Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung, sowie die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

Für die Umformer -, Pump- und Reglerstationen sind im Bebauungsplan nur die Standorte festgelegt; ihre genaue Lage, Größe und Art der Einbindung wird jeweils im Zusammenhang mit der Planung der einzelnen Baugruppen durch die Baurechtsbehörde festgelegt.

§ 8

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgelegt und die Nutzungsberechtigten schriftlich angegeben.

§ 9

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die privaten Grundstücksflächen sind im Interesse des Immissionsschutzes mit Baum- und Buschgruppen anzupflanzen.
2. Die Pflanzfläche ist zeitlich zusammenhängend anzulegen und darf 10 % der Grundstücksflächen nicht unterschreiten. Mit Baumgruppen eng bepflanzte Stellplatzflächen können auf die vorgeschriebene Pflanzfläche angerechnet werden.
3. Die Vorlage eines Grün- und Anpflanzungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist erforderlich.

§ 10

Die Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Die Höhen der Nachbargebäude sind aufeinander abzustimmen. Innerhalb der Kopfbauzonen ist ein Versprung von Nachbargebäuden (Angrenzer) in der Höhe nur um 1 Vollgeschoß + 1 Staffelgeschoß zulässig.
 2. Die Dachform innerhalb der Kopfbauzonen ist als absolutes Flachdach auszuführen. Kleinere pult- oder shedförmige Aufbauten können als Ausnahmen zugelassen werden.
 3. Die Dachform innerhalb der Produktionszonen ist variabel. Die Dachneigung bei Sattel-, Walm- oder Pultdächern darf jedoch 25° nicht übersteigen.
 4. Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Schlämme usw.)
 5. Oberflächenstruktur und Farbgebung müssen im Einvernehmen zwischen Bauherrn und Baurechtsamt vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festgelegt werden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen.
 6. Werbeanlagen oberhalb von Dachflächen sind nur auf Flachdächern zulässig und in ihrer Buchstabenhöhe bei 1 + 2 geschossigen Gebäuden auf höchstens 0,70 m beschränkt. Beleuchtete Werbetransparente zur B33, dem Autobahnzubringer, der Landesstraße 178 und dem Außenring, sind, innerhalb von 40,00 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand dieser Straßen, nicht zulässig. Laufende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
-

§ 11

Gestaltung der Außenanlagen

1. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
2. Im Zuge der Anlage von öffentlichen Grünflächen und des Straßen- und Wegebaues sind Böschungen bis 1:3 auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
3. Soweit Ein- und Ausfahrten zu Betriebsgrundstücken über öffentliche Grünflächen angelegt werden müssen, sind diese jeweils für 2 getrennte Betriebsgrundstücke zusammenzufassen. Die Breite der Zufahrt wird auf maximal 10,00 m beschränkt. Die Anlage und Unterhaltung der Zufahrten übernehmen die jeweiligen Betriebseigner. Die jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sowie die Unterhaltungspflicht, sind durch eine 'Baulast öffentlich rechtlich zu sichern.
4. Einfriedigungen
 - 4.1 Die Einfriedigungen der Betriebsgrundstücke zum öffentlichen Straßenraum und zur öffentlichen Grünfläche hin sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Die Art der Einfriedigung ist auf folgende Möglichkeiten beschränkt.
 - 4.1.1 Innerhalb der Kopfbauzonen sind Einfriedigungen aus Mauerwerk, behandeltem Beton, Formsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m, mindestens aber in einer Höhe von 1,50 m vorzusehen.

Diese Einfriedigung kann auch durch Draht und Drahtgeflecht in gleicher Höhe ersetzt werden, falls auf dem Betriebsgelände entlang der Einfriedigung ein zusätzlicher Pflanzstreifen von 5,00 m Tiefe mit entsprechender hoher und dichter Bepflanzung durch Baum- und Strauchgruppen gewählt wird.

Dieser Pflanzstreifen wird auf die notwendige 10 %ige Grün- und Anpflanzungsfläche des Betriebsgrundstückes angerechnet.
 - 4.1.2 Die Einfriedigung der nicht dem öffentlichen Grün- und Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten sind wie Abs. 4.1.1 Bauvorschriften zu gestalten, jedoch kann der Pflanzstreifen, falls Draht oder Drahtgeflecht für die Einfriedigung gewählt wird, auf 2,00 m beschränkt werden.
 - 4.2 Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
5. Mülltonnen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15,00 m nicht überschreiten. Müllboxen sind in jedem Fall in Verbindung mit baulichen Anlagen vorzusehen. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Gehweg schlagen.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhaltung gegen die nach § 111 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

§ 13

Nachrichtliche Übernahme

Ergänzend gelten die Werbeanlagen der Allgemeinen Bauordnungssatzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Villingen-Schwenningen, sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der Stadt Villingen-Schwenningen in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen-Schwenningen, den 28.08.1974

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez. Müller

Bürgermeister
