



Textteil
zur Änderung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Oberer Steppach / Vorderer Eckweg;
Teilb.: westlich der Straße Eckweg"

im Stadtbezirk Villingen

vom 01.04.2004

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Im Gewerbegebiet 1 (Ge1) sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3, Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In den Gewerbegebieten 1 und 2 (Ge1, Ge2) sind pro Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zulässig, wenn
- die wohngenutzte Gesamtgeschoßfläche 120 m² nicht überschritten wird.
 - die dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnnutzung in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.

- 1.3 Das Sondergebiet Elektrofachmarkt (SO Elektro) -nach § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Elektrofachmarktes mit einer gesamten Verkaufsfläche von 2.200 m², davon
- beträgt der Anteil weißer Ware max. 670 m² Verkaufsfläche,
 - beträgt der Anteil an Waren der Bürokommunikation max. 580 m² Verkaufsfläche,
 - beträgt der Anteil sonstiger Elektroartikel max. 950 m² Verkaufsfläche.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Baumassen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. BAUWEISE

- 3.1 In den Gewerbegebieten 1 und 2 (Ge1, Ge2) sowie im Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) wird als Bauweise festgesetzt: Bei einzuhaltendem seitlichen Grenzabstand sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten 3 - 14 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten 1 - 2 ist zugleich Baugrenze.

5. GRÜNFESTSETZUNGEN

- 5.1 Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (Ge1, Ge2) sowie innerhalb des Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) sind je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (Ge1, Ge2) sowie innerhalb des Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je zehn Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 5,0 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.
- 5.4 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- 5.5 Ungegliederte Fassadenflächen mit einer Fläche $\geq 50 \text{ m}^2$ und einer Höhe $\geq 5 \text{ m}$ sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Innerhalb der Gewerbegebiete 1 (Ge1) sowie innerhalb des Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) sind die gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

- 6.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten, mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen dürfen zur Erhaltung des unterirdischen Leitungsbestandes nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

- 6.3 Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (Ge1, Ge2) sowie innerhalb des Sondergebiet Elektrofachmarkt (So Elektro) sind die anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig. Die Oberflächenwasser von Lkw-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagflächen sowie Erschließungsstraßen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und ungünstigen topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignisse sind die nicht auf dem Grundstück versickerbaren Niederschlagswässer der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

- 6.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 08.08.1995,
zuletzt geändert am 15.12.1997.

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO-BW)

2. WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO-BW)

2.1 Art der Werbeanlage:

Lichtwerbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage und die Werbeanlage selbst darf nicht blenden.

Werbeanlagen dürfen die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

2.2. Lage der Werbeanlage

Auf dem Dach eines Gebäudes sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Ansichtsfläche der Werbeanlagen das Gebäude nicht wesentlich überragt.

2.3. Dimension der Werbeanlagen

Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 20 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.

Die maximale Fläche aller freistehenden Werbeanlagen darf in der Summe das Ergebnis folgender Formel nicht überschreiten:

- Fläche der Werbeanlage = (Länge der hinwirkenden Grundstücksgrenze x 0,2)², unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen.
- Die Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen.
- Die Breite der freistehenden Werbeanlagen darf in der Summe maximal 20 % der jeweiligen Grenzlänge nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Bauweise

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit der Produktionsablauf es zulässt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

2. Bodenschutz

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

3. Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

4. Baugrund

Da die Gesteine des mittleren Muschelkalkes vermutlich ausgelaugt sind wird für größere Bauvorhaben eine objektbezogene Baugrundbegutachtung empfohlen.

5. Baubeginn

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Einrichtungen der Deutschen Telekom. Baumaßnahmen, die ggf. Telekommunikationsanlage der Deutschen Telekom berühren, sind dieser 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

6. Erdwärme

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

7. Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten. Auch ist die Denkmalschutzbehörde hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

8. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch Erkundungsmaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen (gefahrverdächtige Flächen und Altlasten) ergeben, sind diese der Wasserbehörde anzuzeigen.

Villingen-Schwenningen, den 06. Oktober 2004

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister