



Textteil

Stand 19.05.2006
Ergänzt 19.04.2007

zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften

„Altstadtstraße/Fürstenbergring“

im Stadtbezirk Villingen

A. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
3. 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. IS. 479)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58).

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

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (4), (5), (9) BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die Nutzungen gem. § (2) Nr. 8 BauNVO i. V. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig;

1.2 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung

1.2.1 Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt.

Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Lager- und sonstigen Betriebsflächen, als Einzelhandelsbetrieb für die Versorgung des Gebietes mit Lebensmitteln und Haushaltsartikeln für den täglichen Bedarf.

Die zulässigen Flächen sind wie folgt:

• Verkaufsfläche, Kassenzone, Pfandraum		1.215 m ²
• Lager- und sonstige Betriebsflächen	ca.	575 m ²
• Pfandrückgabe ohne Kundenraum	ca.	60 m ²
• Backshop	ca.	50 m ²
• Nutzfläche gesamt	ca.	1900 m ²

Die Flächen für innenstadtrelevante Randsortimente sind auf max. 5% der Verkaufsfläche beschränkt.

Maßgeblich für die geplanten Nutzungen und Nutzflächen ist der Vorhabensplan, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist.

2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen ist eingeschränkt wie folgt:

- im Mischgebiet sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 – 21 BauNVO

Festgesetzt ist im Plan:

- Grundfläche (GR)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Anlagenhöhe)

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan ist zu beachten.

4. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

4.1 Im Mischgebiet ist die offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Die jeweils zulässige Bauweise ist in der Planzeichnung durch Planzeichen festgelegt.

Die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt bei der offenen Bauweise entlang der erschließenden Straßen 20 m.

Die gesamte Gebäudelänge (Fassadenlänge) bei der abweichenden Bauweise darf entlang der erschließenden Straßen 50 m überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 6.1 Im Plangebiet sind Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Nutznießenden bzw. der Allgemeinheit belegt werden können.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Plangebiet sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

- 7.1 Je angefangene 850 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet ist mindestens 1 standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche im Mischgebiet ist mindestens 1 standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.3 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.4 Ausgenommen von den Pflanzbindungen sind die Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Benutzungsverordnung.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab dem 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S 884 und 895)

1. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

- 1.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zugelassen außerhalb der Stätte der Leistung ist die Errichtung von zwei freistehenden Werbepylonen entsprechend den Einzeichnungen im Vorhabensplan.
- 1.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Zulässig sind die von innen beleuchtete Werbeanlagen bzw. Werbetransparente.
- 1.3 Oberhalb des Dachfirstes bzw. oberhalb der obersten Dachkante sind Werbeanlagen nicht zulässig. Im Sondergebiet sind für die Gestaltung der Werbeanlagen die Darstellungen des Vorhabensplans maßgeblich, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist.
- 1.4 Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 20 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.
- 1.5 Die Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Mauern und geschlossene Bretterzäune sowie sonstige geschlossene Elementzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Draht- und Maschendraht- und Metallgitterzäune, ebenso offene Holzlattenzäune und Hecken. Für Hecken sind die Pflanzenarten aus der Pflanzenliste zu verwenden.

Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbegrenzungen dürfen Einfriedigungen unabhängig von ihren Grenzabständen maximal 175 cm von 50 cm und eine maximale Höhe von 175 cm einzuhalten. Hecken dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Die Höhe von Sichtschutzblenden an Grundstücksgrenzen im Zusammenhang mit der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist nach den Bestimmungen des Nachbarrechts zulässig.

2.2 Garagen; Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum vom mindestens 5 m anzuordnen und herzustellen. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit zugeordnet werden. Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Vorderkante von überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

- 3.1 Die im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind über den öffentlichen Regenwasserkanal direkt der Vorflut zuzuführen.
- 3.2 Oberflächenwässer aus den Fahrbahnflächen sind der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen.
- 3.3 Auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswässer sind über wasserdurchlässige Beläge in den Untergrund zu versickern.
- 3.4 Überschüssiges bzw. nicht zu versickerndes Oberflächenwasser ist in den örtlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
- 3.5 Brauchwassergewinnung ist zulässig. Der Überlauf der Sammelanlagen darf nicht unterirdisch versickert werden und die Nutzung sollte sich aus hygienischen Gründen auf die Gartennutzung beschränken.
- 3.6 Bei ungünstigen Bodenverhältnissen bzw. topographischen Gegebenheiten sowie bei Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken zu versickernden Niederschlagswässer in den Ortskanal einzuleiten.
- 3.7 Drainageleitungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

C. Hinweise, Erläuterungen

1. Bodendenkmalschutz

- 1.1 Das Planungsgebiet liegt im Bereich der so genannten Villinger Altstadt. Es ist davon auszugehen, dass in den derzeit nicht durch Keller tief greifend gestörten Bereichen des Planungsgebiets archäologische Befunde und Funde der letzten Kulturepochen enthalten sind. Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg (fax 0761-208-3599) anzuzeigen. Im Zuge der Neubebauung ist in Teilbereichen mit archäologischen Ausgrabungen zu rechnen. Die Einzelheiten müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens

geklärt werden. Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten bzw. Oberbodenarbeiten schriftlich zu unterrichten. Bei Bauarbeiten ist mit Arbeitsunterbrechungen im Zusammenhang mit archäologischen Grabungsarbeiten zu rechnen. Bei zu Tage tretenden Funden behält sich die archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

2. Bodenschutz

2.1 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollen bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahme 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 (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) sollen auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit Wasser gefährdeten Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, aufgebracht werden.
- Der bei Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zugeführt.
- Durch Dachbegrünungsmaßnahmen können die Wasserspeicher- und die Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

3. Altlastenverdachtsflächen

3.1 Soweit sich durch Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese im Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

4. Geotechnik

Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaiger geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Abfallwirtschaft

Müllbehälter zur Leerung durch die öffentliche Müllabfuhr müssen gemäß § 13 (6) der Abfallwirtschaftssatzung des Schwarzwald-Baar-Kreises zur Leerung an der öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

6. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen erfolgte die Erstellung eines technischen Berichts für eine Geräusch- Immissionsprognose. Es liegt eine Prognose für den Gewerbelärm im Zusammenhang mit dem geplanten Verbrauchermarkt vor.