



## **Änderung des Bebauungsplans „Vorderer Bickeberg“ (Teilb.) im Stadtbezirk Villingen**

**vom 13.09.2004**

### **A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), geändert durch Gesetz am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852), i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB (Überleitungsvorschriften für das Europaanpassungsgesetz Bau), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

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. 1991, I S. 58)

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **Baugebiete**

#### **1. Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO**

##### **1.1 Einschränkung Gewerbegebiet (GE) (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)**

Im GE sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise kann/können folgende(s) Sortiment(e) zugelassen werden:
  - a) Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
  - b) Baustoffhandel,
  - c) Brennstoffe, Mineralölhandel,
  - d) Gartenbedarf
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

## **1.2 Anlagenbezogener erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen ist im Gewerbegebiet (GE) eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

- Nur auf den Flurstücken mit den Flst-Nr: 3948/21, 3948/1 und 3948/25  
und
- wenn die Art der Nutzung weiterhin der zur Zeit des Satzungsbeschlusses genehmigten Nutzung entspricht  
und
- nur als Anbau, wenn das Maß der baulichen Nutzung (die durch Hauptanlagen tatsächlich überbaute Grundfläche) in einer endgültig ausgebauten Größe im Vergleich zum genehmigten Vorhaben (zur Zeit des Satzungsbeschlusses) dieses nicht mehr als um 20 % übersteigt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird ebenfalls auf maximal 20 % beschränkt.

Entgegen den Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet (GE) ist eine Erneuerung der Betriebsanlagen eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs ausnahmsweise zulässig.

## **C. Hinweise**

### 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.

### Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral beseitigt werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wege, Parkplätze etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichem Verkehr oder Emissionen aus dem Gewerbegebiet verunreinigt werden können, soll über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Für die Versickerung des einzelnen Bauvorhabens in Gewerbe-/ Industriegebieten ist nach der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert werden.

Auf Altlastverdachtsflächen darf keine Versickerung durchgeführt werden.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist nur gegeben, wenn eine Versickerung oder ortsnaher Einleitung nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

### Bodenschutz

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

Die Versiegelung ist gemäß § 1a(1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sofern Parkplätze über ein Mindestmaß eingerichtet werden, ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.

Durch (Flach-)dachbegrünung sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

Separate Behandlung von Mutterboden, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und abschließender Wiedereinbau als Bodenerschicht

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

#### Altlastenverdachtsflächen und Altlasten

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

#### Gewässerschutz

Beabsichtigte Bauvorhaben (Betriebserweiterungen), die gleichzeitig Gewässer (z. B. Uferstrandstreifen) beeinträchtigen würden, sind nicht zulässig.

Villingen-Schwenningen, den 04. Oktober 2005

gez.

Dr. Rupert Kubon  
Oberbürgermeister