

Villingen–Schwenningen



Stadt Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Betriebsverlagerung Mühlhauser Straße“
Stadtbezirk Weigheim

Textteil

vom 03.06.2011

1- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässig ist

- Gewerbebetrieb mit einer Grundfläche von 260,0 m², davon abweichend gelten die folgenden Einschränkungen: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundfläche

Höchstzulässige Grundfläche des Hauptgebäudes 260,0 m².

Gebäudehöhen

Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) zulässige Wandhöhe und Firsthöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Wandhöhe (WH)	6,80 m
Firsthöhen (FH)	8,50 m

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt als:

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb des Baufensters und der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

1.5 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die private Grünfläche ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sofern ein Baum abgängig ist oder beseitigt werden muss, ist er durch einen Baum nach Pflanzliste zu ersetzen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Pflanzbindungen: Siehe Einzeichnungen im Plan. Die Fläche PFG 1 ist mit einer freiwachsenden Hecke (Art nach Pflanzliste) zu bepflanzen. Die Fläche PFG 2 ist mit einer Hainbuchenhecke zu bepflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen: Siehe Einzeichnungen im Plan. Die Fläche ist als Streuobstwiese (Arten nach Pflanzliste) anzulegen. Die im Lageplan eingezeichneten Standorte gelten als Richtlinie.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen.

2- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Material

Bei der Material- und Farbwahl der Außenwände und der Dachdeckung sind stark reflektierende Materialien und grelle Farben, ausgenommen hiervon ist Glas, unzulässig.

Dachform

Im Plangebiet sind bei Hauptgebäuden nur Walmdächer mit einer Neigung von 16 ° zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist je Baugrundstück nur eine Außenantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Beläge

Fuß- und Radwege, Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege, Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Versickern von Niederschlagswasser

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über mindestens 30 cm starken, pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten.

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

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt: Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die maximale Einfriedungshöhe 1,80 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig. Die Einfriedung ist als sockelose, für Kleintiere durchlässige Einfriedung (z.B. Zaun mit mind. 15 cm bodennaher Freiraum) auszuführen.

2.6 Anzeigenpflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

3- HINWEISE

3.1 Bodendenkmalschutz (§ 20 DSchG)

Zufällige Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.