

# Gemeinde Villingendorf

Landkreis Rottweil

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wasen, 1. Änderung"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 10.10.2005 werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen erlassen:

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1. Baugesetzbuch (Bau-GB) vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2141)
- 1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
- 1.3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. 12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).
- 1.4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. 08. 1995 (GBl. S. 617) , geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- 1.5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S.578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29).
- 1.6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl.I S. 880) geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930) und Gesetz zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- 1.7. Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S 434) geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (Bl. S. 653).

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§§ 1 - 15 BauNVO u. § 9 Bau-GB)

**2.1. Art der baulichen Nutzung**  
(§§ 1 - 15 BauNVO u. § 9 Bau-GB)

**GE:** Gewerbegebiet

**GEE:** Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung

**MI:** Mischgebiet

**2.1.1. Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO**

- Zulässig sind Nutzungen nach Abs. 2, Ziffer 1 -3.
- Zulässig ist ferner die Ausnahme nach Abs. 3, Ziffer 1.

**Gewerbegebiet 1(GE 1) § 8 BauNVO**

- 1. Änderung: Lagerplätze sind nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Betriebsgebäude errichtet wird oder bereits besteht. Lagerplätze sind nur auf Westseite der Gebäude zulässig.

**Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEE) § 8 BauNVO**

- Ergänzend zu den zulässigen Nutzungen des GE wird die Nutzung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt.

**Gewerbegebiet mit NE 1 (GEE 1) § 8 BauNVO**

- 1. Änderung: Lagerplätze sind nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Betriebsgebäude errichtet wird oder bereits besteht. Lagerplätze sind nur auf Westseite der Gebäude zulässig.

**Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO**

- Zulässig sind Nutzungen nach Abs. 2, Ziffer 1 - 6.

Die Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**2.2 Nebenanlagen § 14 i.V. mit § 23 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Bau NVO)**

gemäß Planeinschrieb

Eine wesentliche bauliche Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

**2.4.1 Zahl der Vollgeschosse**

GE und GEe: nicht festgesetzt

MI: Z = II

**2.4.2 Höhenlage der Gebäude**

Maximale Gebäudehöhe: gemäß Planeinschrieb.

Die Gebäudehöhe wird ab Straßenoberkante in der Mitte des Gebäudes gemessen. Bei Eckgrundstücken wird das arithmetische Mittel der Höhen beider Straßen als Bezugspunkt angesetzt.

**2.5 Bauweise (Bau GB § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO)**

Offene Bauweise bzw. Besondere Bauweise gemäß Planeinschrieb

**2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau-GB)**

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnrand freizuhalten. Ferner sind die im Lageplan dargestellten Grünflächen von jeglicher Bebauung und Nutzung (Lagerplätze) freizuhalten.

**2.7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau-GB)**

Die nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Flächen sind mit mindestens einem mittelkronigen Laubbaum je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

**2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.

**Gemeinde Villingendorf**  
**Bebauungsplan Gewerbegebiet Wasen, 1. Änderung**  
**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Ebenso zu dulden sind konstruktive Maßnahmen zur Befestigung der Fahrbahn- / Gehwegränder (Hinterbeton) und die Fundamente der Straßenbeleuchtungsmaste mit Masten und Leuchten bis zu einem Abstand von 30 cm von der Grundstücksgrenze.

**3. Weitere Hinweise (BauGB § 9, Abs. 6)**

**3.1. Bodenfunde, Denkmalschutz**

1. Änderung: Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, FB Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761 / 20712-0, Fax 20712-11 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

**3.2 Kanalhausanschlüsse**

Bei Hausanschlüssen wird auf die DIN 1986 (Rückstauenebene) verwiesen.

**3.3 Regenwasserableitung /-versickerung**

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

**3.4 Regenerative Energien**

Die Nutzung regenerativer Energien wird begrüßt. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

<p>Ausgefertigt:</p> <p>Villingendorf, 11.10.2005</p>   <p>Karl Heinz Bucher, Bürgermeister</p>	<p>Verfasser:</p> <p>Villingendorf, 10.10.2005</p>  <p>M. Weisser, Weisser &amp; Kernl,</p>
---	---

# Gemeinde Villingendorf

## „Bebauungsplan “Gewerbegebiet Wasen 2. Änderung“

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wasen, 1. Änderung“ vom 11.10.2005 werden folgende Festsetzungen aufgestellt:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 - 15 BauNVO u. § 9 Bau-GB)

Vorhaben, für die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG erforderlich ist, sind nicht zulässig.

Ausgefertigt:

Villingendorf, 26.10.2010



Karl-Heinz Bucher, Bürgermeister