

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

" Rammelswiesen-Ost'

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 01. 10. 1992 und 25.10.1993

BO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) ür Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 11.05.1994 den Bebauungsplan "Rammelswiesen-Ost" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgelegt:

- Art der baulichen Nutzung [§9 (1) 1 BauGB]
- 1.1 Industriegebiet (GI) [§ 9 BauNVO]
- Einschränkungen der allgem. Zulässigkeit [§ 1 (5) BauNVO]

Tankstellen sowie Betriebe, die mit größeren Mengen wassergefährdenden

Ausschluß der Ausnahmen [§ 1 (6) 1 BauNVO]

Die Ausnahmen - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Allgemeine Zulässigkeit der Ausnahmen [§ 1 (6) 2 BauNVO]

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 16 (3) 2 BauNVO]

Die Höhe baulicher Anlagen für Haupt- und Nebengebäude wird in den Baugebieten durch die Bauhöhe (H) - siehe Planeintrag - als Höchstmaß bestimmt. Der obere Gebäudeabschluß wird durch die Oberkante Attika bzw.

Die zulässige Bauhöhe (H) wird von der N.N. = 668,00 m gemessen.

Befreiungen nach § 31 (1) BauGB können nur mit Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde zugelassen werden. Dies gilt auch für

Bauweise "a" [§ 22 (4) BauNVO]

"Abweichende Bauweise", Gebäude über 50,00 m Länge und Breite zulässig.

Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze [§ 12 (6) BauNVO]

Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren

Nebenanlagen [§ 14 (1) BauNVO]

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. §23 (5) BauNVO Einfriedigungen - siehe B 3 - und Werbeanlagen - siehe B 2 -

Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) 25 BauGB]

Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher, die eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind entsprechend niederwachsende Arten zu verwenden, damit das Niederhalten später ohne größere Eingriffe erfolgen kann.

Für jeden Baum ist eine Pflanzfläche von 9,00 gm, für die Großsträucher ist eine Pflanzfläche von 6,00 gm vorzusehen.

Es sind min. alle 20 m ein Baum und dazwischen 12 Großsträucher zu

Auf Dächern ab einer Größe von 50 gm und einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind min. 30 % der gesamten Dachfläche zu begrünen. Die Dachbegrünung darf nur aus Rasen bzw. sogenannten Niederdeckern

Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn diese nachweislich erhebliche Aufwendungen für die Fundamentierung erfordern.

ngegliederte Fassaden mit mehr als 50 gm Fassadenfläche und einer Höhe ber 5,00 m, gemessen von der Erdgeschossfussbodenhöhe bis Oberkante Gebäudeabschluss, sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Ungegliederte Fassaden sind Fassaden ohne Fensteröffnungen und Vor- und Rücksprünge bis zu 2,00 m. Es ist pro angefangene 5,00 m eine Kletterpflanze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Immissionsschutz [§ 9 (1) 23 BauGB]

Vom gesamten Plangebiet dürfen keine gas- oder staubförmige Immissionen ausgehen, die eine Sichtbehinderung auf dem benachbarten Verkehrslandeplatz verursachen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

Abfallbehälter [§ 73 (1) 5 LBO]

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.

Werbeanlagen und Automaten [§ 73 (1) 1 + 2 LBO]

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung an den Gebäudefronten zur jeweiligen Erschliessungstrasse hin orientiert und nicht auf den Dächern angebracht werden. Die Länge darf 6,00 m, die Höhe 1,50 m nicht überschreiten. Freistehend sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und im Bereich der Zu- und Abfahrten mit einer Länge von 6,00 m und einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde, des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 27 - Verkehr -Es sind keine Werbeanlagen zulässig, die insbesondere eine Blendung an-

Schwenningen verkehrenden Luftfahrzeuge verursachen können. Am Hochregallager sind keine Werbeanlagen zulässig, die über die Umrisse des Gebäudes hinausragen sowie solche, die die Sichtbarkeit der Tages- und

Einfriedigungen [§ 73 (1) 5 LBO]

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig und in die Aussenbegrünung einzubinden bzw. mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen. Die Maschenöffnungsweite am Boden muß min. 0,10 m in der Breite und 0,20 m in der Höhe (Kleintierdurchlass) betragen.

und abfliegender Luftfahrzeugführer der am Verkehrslandeplatz

Gestaltung der Stellplätze (§73 (1) 5 LBO

Nachtkennzeichnung beeinträchtigen

Werden mehrere Stellplätze auf einem Grundstück angelegt, so muß nach 6 Stellplätzen ein Baum, die eine Höhe von 12 m nicht überschreiten, gepflanzt und auf Dauer unterhalten werden. Die Pflanzbeete müssen min. 9,00 gm groß und vor Überfahren geschützt sein.

Die Flächen für die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 30 Stellplätzen sind zwischen den Stellplatzreihen min. 1,50 m breite Grünstreifen anzulegen.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zu- und Abfahrten zu begrünen und zu unterhalten.

im Rahmen der Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Zu- und Abfahrten dürfen nicht breiter als 8,00 m pro Baugrundstück sein. Für die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäudevorflächen ist

Der Freiflächengestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete nichtüberbaubare Fläche, unterhalb der südwestlichen An- und Abflugsfläche des Verkehrslandeplatzes, liegt innerhalb des kritischen Bereiches insbesondere für startende Luftfahrzeuge. Dieser Bereich ist von personenintensivem Personen- und Fahrzeugverkehr freizuhalten.

Gestaltung der Gebäude (§ 73 (1) 2 LBO

Dachabdeckungen und Außenwände, welche in die Start- bzw. Anflugrichtung weisen, d. h. die Süd-, Südwest- und Südostseite der Gebäude sind so zu gestalten, daß eine Blendung der am Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz Schwenningen teilnehmenden Luftfahrzeugführer nicht eintreten kann.

Von eventuellen Funk- und Antennenanlagen dürfen keine störenden Einwirkungen auf den Flugfunkverkehr sowie die Funknavigationseinrichtungen des Verkehrslandeplatzes und der dort am Flugbetrieb teilnehmenden Luftfahrzeuge ausgehen.

An den baulichen Anlagen kann an bzw. auf diesen eine Hinderniskennzeichnung (Tages- und Nachtkennzeichnung) erforderlich

C. Hinweise

Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL. S.

208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen. künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

Aus den Schnitten und Ansichten müssen die Firsthöhen, Oberkante Attika bzw. sonstige Gebäudeteile in Meter über NN ersichtlich sein (§ 3 (2) 4 + (3) Bauvorlageverordnung).

Bepflanzungsplan

Mit dem Baugesuch oder der Bauvoranfrage ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzliste der vorgesehenen Sträucher und Bäume nach deren Art und Anzahl einzureichen.

Der Bepflanzungsplan ist der Luftfahrtbehörde, dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 27 - Verkehr - zur Zustimmung vorzulegen.

Oberflächenwassersammlung

Auf den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung (z.B. wechselfeuchte Sickerflächen, Teiche, Sickergruben oder Zisternen) auf dem Grundstück selbst oder in der näheren Umgebung wieder zuzuführen oder nutzbar zu machen.

Grundwasserschutz

Die Oberflächenbeläge der Ein- und Ausfahrten, Be- und Entladezonen und Werksverkehrsflachen sind so zu gestalten, daß eine Grundwassergefähraung durch Verwendung entsprechender Vorrichtungen, wie z. B. Olabscheider, auszuschliessen sind.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III b der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Künftige Wasserschutzzone

Zum Schutz des Grundwassers und zur Verhinderung eines Schadstoffeindringens in den Neckar und damit einer weiträumigen Verschleppung von Schadstoffen, sollte die Abwasserbeseitung den Auflagen genügen, die für Anlagen in der Wasserschutzzone III des benachbarten, künftigen Wasserschutzgebiets "Keckquellen" gelten.

Geologie

Im Zuge der Baumaßnahme ist darauf zu achten, daß die Subrosion das im tiefen Untergrund anstehenden Gipses nicht durch bauliche Eingriffe gefördert oder verstärkt werden kann. Aus diesem Grund ist zunächst die detaillierte Baugrunderkundung über eine möglichst im Zentrum des Gebietes zu plazierende Kernbohrung notwendig, die bis in den Gipshorizont hinabreichen muß. Das Bohrloch ist sofort nach Gewinnung der Kerne wasserdicht zu versiegeln. Auf Pumpversuche sollte im Hinblick auf die Gipsauslagung verzichtet werden.

Im Anschluß an die Kernbohrung ist die Lage der Grenze zwischen Quartär und Gipskeuper, sowie diejenige zwischen den gipsfreien Schichten und dem Gips durch geophysikalische Untersuchungen festzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die in der Umweltverträglichkeitsprüfung geforderten Ersatzflächen für die Biotopinanspruchnahme wird im benachbarten Gewann "Erlenbann" ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt bzw Flächen zur Verfügung

Beschränkter Bautenschutzbereich

Nach den Bestimmungen des beschränkten Bautenschutzbereiches sind sämtliche Bauvorhaben, die nicht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, sowie Einrichtungen von Hindernissen im Sinne des § 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) durch die zuständige

Zustimmung vorzulegen (z. B. Baukräne); ggf. ist das Regierungspräsidium als Luftfahrtbehörde Genehmigungsbehörde (§ 15 (2) LuftVG). Das Aufstellen von Baukränen ist rechtzeitig mindestens 8 Wochen vorher unter Beifügung von Aufstellungsplänen, Schwenkbereichen und

Genehmigungsbehörde, dem Regierungspräsidium als Luftfahrtbehörde, zur

Regierungspräsidium Freiburg, Referat 27 - Verkehr - als ziviler Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Seitenansichten mit Höhenangaben in Meter über NN beim

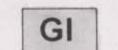
Bodenschutz (§ 4 BodSchG) Auffüllungen und Abgrabungen sind im Baugenehmigungsverfahren mit

ausreichenden Unterlagen zu belegen.

Durch Wiederverwendung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaus hubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben. Dies ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

baulichen Anlage)

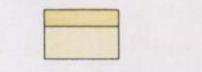
Bauhöhe (Entfernung zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem höchsten Punkt der

H=720,00 m NN Höhenbegrenzungslinien im Bereich der An- und Abflugfläche sowie der seitlichen Übergangsfläche des Verkehrslandeplatzes in Meter NN (neues Sytem)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Besondere Bauweise

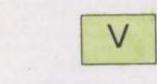
Verkehrsflächen



Fahrbahn

Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Grünflächen:



Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Grenzlinie des engeren Bereiches des beschränkten Bautenschutzbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

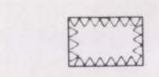
Erhaltungsgebot für Sträucher

kehr freizuhaltender Bereich

vom personenintensivem Personen- und Fahrzeugver-

Erhaltungsgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen, Schutzflächen)

Höhenlinien der innern Hindernisbegrenzungsfläche * * * * * des Verkehrslandeplatzes Schwenningen

Wasserschutzgebiet Zone III

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluß 5. Anzeigeverfahren Der Gemeinderat hat am 11 N.Z. 1998 Der Bebauungsplan wurde gem. gem § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung / § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsi-Änderung des Bebauungsplanes be- dium Freiburg angezeigt. Das Regierungs-

Dieser Beschluß wurde am öffentlich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ____ / in der Zeit vom 06, Juli 1992 bis 6. Inkrafttreten

17. Juli 1992 durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der

präsidium Freiburg hat das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt

Az 21-2511.2-18/196 erklärt, daß keine

Genehmigung gem § 12 BauGB

am 19.12.1998 rechtsverbindlich.

und mit Verfügung vom 09.11.1998

3. Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am __1 1. Nov. 1992 __ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2

Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen, den 4018144 vom 16. Uez. 1992

bis 20. Jan. 1993 öffentlich ausgelegen. 4. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan

am _ 1 1 Mal 1244 _ gem § 10

BauGB beschlossen.

BauGB als Satzung beschlossen. BESTÄTIGUNGEN

Die Planunterlage entspricht den Dieser Bebauungsplan ist mit der öffentlich

Anforderungen des § 1 der ausgelegten Fertigung identisch, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. ausgenommen Änderungen laut Beschluß des Gemeinderates vom 11. Mal 1994 Villingen-Schwenningen, den 10.8.1538 Villingen-Schwenningen, den



BEBAUUNGSPLAN

Stadtbezirk Schwenningen

Rammelswiesen Ost

Oberbürgermeister Stat. Nr. H III / 1998

Stadtplanungsamt

	Datum	Zeichen		Datum	Zeicher	
Gez	11 11 88	We	Geand	2510.93	Ke	
Geand	28.11.88	We				
	19 01 90	We				
	20.03.90	We				
	01 10 92	Sta	Gepr			
Den	Antisieller Olore		Den _	Den 11.08.98		
	Mrc-Mi		(0			