

Bebauungsplan

"Oberdorf"

im Stadtbezirk Rietheim

vom 19.10.1999

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert
am 22.04.1993,

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.2** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 - 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3** Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 4, 6, 8 und 9 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie die unter § 5 Absatz 2 Nr. 7 genannten Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1** Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.
- 2.2** Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn
 - es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,
 - die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt
 - die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. BAUWEISE

3.1 Als abweichende Bauweise ist festgesetzt:

Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 15,0 m, in offener Bauweise sind zulässig.

4. WEITERE FESTSETZUNGEN

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzgaragen, mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,5 m und höchstens 8 m oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von $\leq 15 \text{ m}^3$ umbauter Raum sind zulässig.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.

4.5 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten 1-4, 5-7, 11-21 und 22-24 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.6 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

6. GRÜNFESTSETZUNGEN

6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Dorfgebietes (MD) sind je 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum (siehe hierzu Anlage 1: Artenliste I - III vom Februar 1996) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Dorfgebietes (MD) sind je 75 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch (siehe hierzu Anlage 1: Artenliste IV vom Februar 1996) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A ist an der hierfür gekennzeichneten Stelle ein standortgerechter Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B ist das vorhandene Feldgehölz in seinen Randbereichen durch standortgerechte Gehölze zu ergänzen.

- 6.5 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines geschlossenen Feldgehölzes erhalten bleibt.
- 6.6 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen D ist ein lückiges, freiwachsendes Feldgehölz aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.7 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen C ist eine Initialbepflanzung aus vereinzelt, standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie Schilf und anderen an wassernahe Standorte gebundenen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.8 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Lohrstraße“ sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.9 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Höchtenstraße“ sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.10 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- 6.11 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.12 Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", sind mit wassergebundener Oberfläche auszuführen.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Dorfgebietes (MD) sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten zu versickern.
- Für die Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 21 - 25 sind, soweit die topographischen Gegebenheiten dieses ermöglichen, die nicht auf dem Grundstück versickerbaren Dachwässer innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C zu versickern.
- Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.
- Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.
- 7.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C sind die Wiesen mindestens alle zwei Jahre zu mähen.

- 7.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C sind Versickerungsmulden anzulegen und behutsam in das Gelände zu integrieren.
- 7.4 Den innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Sammelausgleichsmaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C, die Pflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A, B, C und D sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 6.8 und 6.9 zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Traufhöhe bemisst sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
max. zulässige Traufhöhe in m	4,0	6,0

Die Höhendifferenz zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz zugelassen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind bei eingeschossigen Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit mindestens 38° und höchstens 45° Dachneigung und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden nur geneigte Dächer bis höchstens 36° Dachneigung zulässig. Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m, gemessen zwischen Traufe und aufgehendem Mauerwerk. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

Garagen sind mit Satteldächern und einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 38° auszuführen. Für Carports sind flache und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Neigung zulässig, sofern diese zumindest extensiv begrünt sind. Für begrünte Dächer beträgt die aufzubringende Substratschichtstärke mindestens 10 cm.

- 1.3 Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches, sowie bis zu einer Tiefe von 1,8 m, gemessen am fertigen Bauteil, zulässig.

Dachaufbauten sind innerhalb der unteren zwei Drittel der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Der seitliche Randabstand zwischen Gaupe und Ortgang, bzw. Brandwand muß mindestens 1,0 m betragen.

Zwischen Gaupenvorderkante bzw. Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens drei Ziegellagen durchlaufen.

Das Gaupenöffnungsmaß beträgt maximal 1,20 m bei überwiegenden Glasanteil.

Auf der straßenabgewandten Seite des Baukörpers sind liegende Dachfenster mit einer maximalen Breite von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,5 nur einzeln, nicht übereinander und nicht in Reihe zulässig.

- 1.4 Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in der Farbgebung rot bis braun auszuführen.

- 1.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Fassaden in Putz oder Holz mit einer Farbgebung in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb und braun - ohne Leuchtkraft- auszuführen.

23. EINFRIEDUNGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 2.1 Die Baugrundstücke sind straßenseitig durch Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m und / oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,8 m einzufrieden. Heckenartige Einfriedungen mit dahinterliegenden Zäunen sind zulässig. Die maximale Höhe der Zäune beträgt die der zugehörigen Hecken minus 0,2 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

An den Grenzen zwischen privaten Freisitzen sind berankte Sichtschutzmauern aus verputztem oder geschlemmten Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und Rankgerüste jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

34. WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO-BW)

- 3.1 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 Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,2 m einhalten.

Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

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

C. HINWEISE

1. Bauweise

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

2. Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

a) bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

b) bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

3. Denkmalschutz

Falls Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. durch Baumaßnahmen betroffen werden, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg zu benachrichtigen.

4. Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen.

4. Bodenschutz

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen 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 bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

5. Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

ARTENLISTEN

Stand: Februar 1996

Artenliste I.

1. Spitzahorn
2. Bergahorn
3. Esche
4. Stieleiche
5. Winterlinde

Laubbäume 1. Ordnung

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata

Artenliste II.

1. Feldahorn
2. Hainbuche
3. Vogelkirsche
4. Traubenkirsche
5. Mehlbeere
6. Eberesche

Laubbäume 2. Ordnung

- Acer campestra
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Prunus padus
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia

Artenliste III.

Äpfel:

1. Klarapfel
2. Jakob Fischer
3. Oldenburg
4. Glockenapfel
5. Gelber und roter Berlepsch

Obstbäume

Birnen:

1. Williams Christ
2. Alexander Lucas
3. Schweizer Wasser
4. Oberösterreicher

Süßkirschen:

1. Büttners Knorpel
2. Hedelfinger Riesen
3. Basler Adler

Zwetschgen, Pflaumen und Mirabellen:

1. Deutsche Hauszwetschge
2. Große grüne Reneklode
3. Graf Althanns-Reneklode
4. Mirabelle von Nancy

Artenliste IV.:

1. Kornelkirsche
2. Hartriegel
3. Haselnuß
4. Weißdorn
5. Pfaffenhütchen
6. Liguster
7. Schlehe
8. Hundsrose
9. Hechtrose
10. Zaubrose
11. Schwarzer Holunder
12. Traubenholunder

Sträucher

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaea
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rosa glauca
- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa

Villingen-Schwenningen, den 18. Januar 2000

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Fußhoeller

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister