Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"OBERDORF-SÜDOST"

im Stadtbezirk Schwenningen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

zu WA: a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für sportliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

zu WB: b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für sportliche Zwecke in Besonderen Wohngebieten nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
Außerdem wird festgesetzt,
- daß in WB1-Gebieten gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind;
- daß in WB2-Gebieten (Gebieten mit ehemaligen Bauernhäusern) gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO im ehemaligen Wohnteil nur Wohnungen, im ehemaligen Ökonomieteil auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

zu MI: c) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, hier nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

zu MK d) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Spielhallen, die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO als Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, hier nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO in Kerngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
Gemäß § 7 Abs. 4 wird festgesetzt wird festgesetzt, daß oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

2. Maß der Baulichen Nutzung

a) Bei Gebäuden kann im Untergeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an die Aufenthaltsräume gemäß §§ 36 und 38 LBO erfüllt werden können.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden für die gekennzeichneten Bereich folgende abweichende Bauweisen festgesetzt:

a1 Einseitiger Grenzbau zulässig

a2 Gebäude über 50 m Länge zulässig

4. Nebenanlagen und Garagen

a) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer Einfriedungen in Form von Maschenzaun bis zu 1,20 m Höhe, Müllboxen und privaten Kinderspielplätzen keine Nebenanlagen zulässig sind, es sei denn, daß auf dem Grundstück Flächen für Nebenanlagen festgesetzt sind.

b) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

5. Nichtüberdachte Stellplätze in WA- und WB-Gebieten

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überdachte Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen (ST) oder bis zu einer Tiefe von 6,0 m von der öffentlichen Fläche aus zulässig sind.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

a) Im Straßenraum sind entsprechend dem Planeintrag Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Von den eingetragenen Standorten kann im Einzelfall bis zu 2 m längs der Straßenrichtung abgewichen werden.

b) Im Blockinnenraum sind Bäume mit mehr als 3 m Kronendurchmesser oder mehr als 15 cm Stammdurchmesser zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt nicht für Bäume, die sich auf Flächen befinden, die gemäß Bebauungsplan für eine andere Nutzung vorgesehen sind.

IN WA- UND WB-GEBIETEN GILT:

c) Gemäß § 10 Abs. 1 LBO sollen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Nicht entsprechend genutzte Flächen gelten auch als nicht überbaute Flächen. Wird mehr als 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche versiegelt, sind als Ausgleichsmaßnahmen standortgerechte, großkronige Bäume wir folgt zu pflanzen und zu unterhalten:
für 50 bis kleiner 60 % versiegelter Fläche: 1 Baum
für 60 bis kleiner 70 % versiegelter Fläche: 2 Bäume,
für 70 und mehr versiegelter Fläche: 3 Bäume.
Vorhandene zu erhaltende Bäume gemäß Textteil A 6.b) werden berücksichtigt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen in den Blöcken 27, 28, 32

Gemäß § 7 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig; die besonderen örtlichen Verhältnisse und die Gestaltung des Straßenbildes erfordern, daß die sich durch die Baufenster ergebenden Bauwiche zugelassen werden.

2. Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen (§73 (1) 7 LBO)

a) Die Traufhöhe – gemessen von bestehender Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut – darf folgende Maße nicht überschreiten:

2 Vollgeschosse:	6,10 m	
3 Vollgeschosse:	8,90 m	
bzw.	7,00 m,	wenn das obere Geschoß als Dach-Geschoß auszubilden ist.

Die Firsthöhe darf dabei folgende Maße nicht überschreiten:
2 Vollgeschosse: 14,00 m
3 Vollgeschosse bei TH bis 7,00 m: 14,15 m,
3 Vollgeschosse bei TH zw. größer 7,00 m und TH 8,90 m: 16,00 m

b) Abweichungen hiervon sind in der Nutzungsschablone aufgeführt.

c) In hängigem Gelände ist der Bezugspunkt der Traufhöhe bei der vorhandenen mittleren Geländeoberfläche, hauszugewandte Seite des Gehwegs.

3. Dachform, Dachdeckung für Gebäude und Garagen (§ 73 (1) 1 LBO)

a) Dächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden. Bei Doppelhäusern sind gleiche Dachneigungen einzuhalten, bei gleicher Geschossigkeit außerdem gleiche Firsthöhe (jedoch keine Anpassung an bestehende Dachneigungen außerhalb der in der Nutzungsschablone festgesetzten). Der angegebene Spielraum in der Dachneigung ist einzuhalten.

b) Andere Dachformen als Satteldächer sind in der Nutzungsschablone aufgeführt.

c) Die Dachdeckung ist in naturroter oder brauner Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen. Dies gilt auch für Garagen mit geneigten Dächern.
Für die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude im Ensemble 'Ob dem Brückle' sind auch Eindeckungen mit Holzschindeln zulässig.
Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.

d) In den Blockinnenbereichen sind alle Garagen mit Flachdach auszubilden und zu begrünen; ausgenommen sind Flachdächer, die als Terrassen genutzt werden.

4. Dachgauben, Dacheinschnitte (§ 73 (1) 1 LBO)

a) Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden; der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1 m betragen. Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen.

b) Dacheinschnitte dürfen nicht auf der straßenzugewandten Seite ausgeführt werden.

c) Der Abstand der Gauben bzw. Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mindestens 1,50 m und von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.

5. Einfriedungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur in ortstypischen senkrechtstehenden Staketenzäunen oder in senkrechtgegliederter Stahlkonstruktion bis zu 1,50 m zulässig.

6. Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1,2 LBO)

a) Fassaden
Die straßenzugewandten Fassaden sind entsprechend der überbrachten Bauweise mit einer kleinmaßstäblichen Fassadengliederung durch Reihung der Fenster in Form stehender Rechtecke auszubilden. Fassadenfarben (Wandfläche, Fenster, Fensterläden) sind mit den Farben des überbrachten Baubestandes abzustimmen:
Wandfarben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb, braun – ohne Leuchtkraft – zu wählen. Eine farbliche Gliederung muß auf die baulich konstruktive Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen, z. B. beim Sockel, beim Absetzen der Geschosse, beim Dachüber-

stand, bei den Öffnungen. Schmuckfelder sind nicht zulässig. Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff sind nicht zulässig.

b) Öffnungen
Der Anteil der Wandfläche muß größer sein als die Summe der Öffnungen.
Einzelfenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen über 0,6 qm sind durch Sprossen zu gliedern. Schaufensterflächen müssen ebenfalls stehende Formate haben. Schaufensterbreiten <0,8 der Schaufensterhöhe sind durch Sprossen von mindestens 6 cm Breite zu gliedern.

c) Balkone, Loggien, Erker
Balkone sind nur zur Blockinnenseite zulässig. Balkone dürfen die Baugrenze bis 1,20 m überschreiten. Loggien sind auch zur Straßenseite und in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Balkone und Loggien dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der einzelnen Gebäudelängen einnehmen.
Erker sind nur an der straßenzugewandten Seite zulässig, nicht jedoch an den Giebelseiten. Pro Fassade ist zur ein Erker zulässig. Eckerker sind nur an den Blockenden, nicht zum Bauwich hin zulässig. Der Erker muß im 1. Obergeschoß beginnen und über alle Vollgeschosse führen. Der Erker darf nur vor 1 Fensterachse sitzen. Erker dürfen die Baulinie bis 0,5 m überschreiten.

d) Garagen im Gebäude
Garagen im Gebäude sind zur Straßenseite und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagentore sind in senkrechtstehender Holzlattung zulässig; die Garagentorbreiten dürfen insgesamt nicht mehr als 40% der Fassadenlänge, an der sich die Zufahrt der Garagen befindet, einnehmen.

e) Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Fassaden von Gebäuden zulässig und dort nur auf Wandflächen und bis zum zweiten Obergeschoß.

(2) Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.

(3) An jeder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

(4) Die Höhe der Werbeanlage darf 0,6 m nicht überschreiten, die Länge darf 0,8 der Haulänge nicht überschreiten. Werbeanlagen sollen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Sie dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.

(5) Ausleger und Stechschilder sind nur bis zu einer Ausladung von 0,80 m zulässig. Für kunsthandwerklich gefertigte Ausleger können Aus-

nahmen vorgesehen werden.

(6) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig. Grelle und fluoreszierende Farben sind ebenfalls nicht zulässig.

7. Oberflächengestaltung gekennzeichneter Altlastflächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Für den Zeitraum nach dem Rückbau der Triwäscherei mit der Verfüllung der Kellerräume und mindestens bis zum Abschluß aller Sanierungsmaßnahmen gemäß Förderrichtlinien Altlasten 1990 ist zur weiteren Sicherung der gekennzeichneten Altlastfläche I (Oberzone) eine Vollversiegelung dieses Hofbereiches vorgesehen. Entsprechend ist die Oberfläche als Pflasterdecke mit wasserundurchlässiger Fugung auszuführen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Liste der zu erhaltenden Gebäude

Gebäudeart	Str. + Hausnr.	Flst.-Nr.
ehemalige landwirtschaftliche Haupt- u. Nebengebäude	Ob dem Brückle 14	198
	Ob dem Brückle 21	185
	Ob dem Brückle 27	189
	Oberdorfstraße 6	203
	Oberdorfstraße 12	199
	Oberdorfstraße 14	197/2

Gebäudeart	Str. + Hausnr.	Flst.-Nr.
Hauptgebäude	Oberdorfstraße 16	184/1
	Kronenstraße 24	230/1
	Kronenstraße 30	227
	Bürkstraße 9	253
	Bürkstraße 20	277
	Bürkstraße 28	286/18
	Bürkstraße 35	203/1
ehem. Fabrikgebäude	Bürkstraße 41	203/1

Im Planungsbereich sind merowingerzeitliche Gräber zu erwarten (etwa 6. bis 7. Jahrhundert n. Chr.). Dafür spricht nicht nur, daß nordöstlich des Planungsareales das bekannte und noch nicht vollständig untersuchte Gräberfeld an der Dauchinger Straße liegt, dessen Südwestgrenze noch unbekannt ist, sondern auch der Name Bildackerstraße, der weitere archäologische Überreste vermuten läßt. Daher ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten im Planungsgebiet zu unterrichten, um die Arbeiten überprüfen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des entsprechenden Areals vor. In dem Fall muß mit Verzögerung der Arbeiten gerechnet werden. Das Landes-

denkmalamt ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten. Ds Landesdenkmalamt ist ferner hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B, zukünftig III, im Einzugsbereich der Keckquellen.

D. HINWEISE

UMGANG MIT KONTAMINIERTEM BODEN UND SCHUTZMAßNAHMEN WÄHREND DER ALTLASTENSANIERUNG

1. Mutterboden darf innerhalb der – gemäß Planeinschrieb – gekennzeichneten Flächen I + II, für die eine Sanierungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinien Altlasten des Umweltministeriums Baden-Württemberg v. 03.07.90 durchgeführt wird, nicht vor Abschluß der Sanierungsmaßnahmen entnommen oder bewegt werden.

2. In den Untergrund darf innerhalb der – gemäß Planeinschrieb – gekennzeichneten Altlastflächen I + II durch Tiefbaumaßnahmen (Kanalarbeiten, private Ausschachtungen und bauliche Veränderungen an Kellergeschossen) vor Abschluß der Sanierungsmaßnahmen nicht ohne Auflagen eingegriffen werden; in notwendigen Fällen ist eine Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt erforderlich.

3. Für den Zeitraum zwischen dem Rückbau der Triwäscherei mit der Verfüllung der Kellerräume und dem Abschluß der Altlastensanierung sind Anlagen zur befristeten Unterbringung von Baupersonal (Wagen, Container etc.) innerhalb der gekennzeichneten Altlastfläche I (Oberzone) unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

GRUNDLAGEN:
BauGB in der Fassung vom 08.12.1986; PlanzV90 in der Fassung vom 18.12.1990; BauNVO in der Bekanntmachung vom 23.01.1990, LBO in der Fassung vom 28.11.1983/Änderung vom 01.04.1985