

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Oberdorf-Mitte"

im Stadtbezirk Schwenningen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

- 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 in Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 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 in Besonderen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- c) Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in WB 1-Gebieten oberhalb des Erdgeschosses, in WB 2-Gebieten oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. der Satz gilt nicht für die Gebäude im Blockinnenbereich.

2. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die gekennzeichneten Bereiche folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

- a Abweichende Bauweise, beidseitiger Grenzbau zulässig.

3. 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.
- b) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

4. Nichtüberdachte Stellplätze

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.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 (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.
- 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 wie 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 5.b) werden hierbei berücksichtigt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen

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 mittleren Geländeoberkante, Hinterkante Gehweg.

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 zulässigen 40 – 50°). Der angegebene Spielraum in der Dachneigung ist einzuhalten.
- b) Mansardendächer sind nicht zulässig; Ausnahmen sind in der Nutzungsschablone aufgeführt.
- c) Die Dachdeckung ist in naturroter oder brauner Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen.
- d) Alle Gebäude im Blockinnenbereich sind mit Flachdach auszubilden und zu begrünen; dies gilt auch für alle Garagen. 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 Dachüberstand, 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 nur 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 Ausnahmen 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.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Liste der zu erhaltenden Gebäude

<u>Gebäudeart</u>	<u>Str. + Hausnr.</u>	<u>Flst.-Nr.</u>
Hauptgebäude	Bildackerstraße 45	4809/6

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten. Das 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 Zone III, im Einzugsbereich der Keckquellen.