

# **Textliche Festsetzungen**

## **zum Bebauungsplan**

### **"OBERDORF-NORDOST"**

#### **im Stadtbezirk Schwenningen**

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der Baulichen Nutzung**

zu WA: a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

b) Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Ausnahmen: in Gebäuden, in denen im Obergeschoß andere Nutzungen als Wohnen vorhanden sind, können diese Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen oder sonstige Gewerbebetriebe) zugelassen werden.

##### **2. Maß der Baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (s. B. 2.) bestimmt.

##### **3. Bauweise**

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

Einseitiger Grenzbau zulässig

#### 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 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 Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.
- b) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig sind.
- c) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nichtüberdachte Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen (St) oder bis zu einer Tiefe von 6,0 m von der öffentlichen Fläche aus zulässig sind.

#### 5. Bindungen für Bepflanzungen

- a) Im Straßenraum sind entsprechend dem Planeintrag Bäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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 Garage 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.

#### 6. Begünstigte der Geh- und Fahrrechte

- gr/fr 1 zugunsten der Flurstücke 4815/8, 4815/13
- gr/fr 2 zugunsten der Flurstücke 4809/0, 4809/11
- gr/fr 3 zugunsten der Flurstücke 4809/10, 4809/11
- gr/fr 4 zugunsten der Flurstücke 4815/9, 4815/22
- gr/fr 5 zugunsten der Flurstücke 4815/19, 4815/22
- gr/fr 6 zugunsten der Flurstücke 4815/18, 4815/19, 4815/22
- gr/fr 7 zugunsten der Flurstücke 4815/15, 4815/16, 4815/17

gr/fr 8 zugunsten der Flurstücke 4800/12, 4800/13, 4800/19  
gr/fr 9 zugunsten der Flurstücke 4800/6, 4800/11  
gr/fr 10 zugunsten der Flurstücke 4800/1, 4800/4  
gr/fr 11 zugunsten der Flurstücke 4800/3, 4800/17, 4800/18

gr/fr 12 zugunsten der Flurstücke 4796/12, 4796/13  
gr/fr 13 zugunsten der Flurstücke 4796/3, 4796/4, 4796/18  
gr/fr 14 zugunsten der Flurstücke 4796/10, 4796/23

gr/fr 15 zugunsten der Flurstücke 319/13, 319/24, 319/25  
gr/fr 16 zugunsten der Flurstücke 319/18, 319/25  
gr/fr 17 zugunsten der Flurstücke 319/6, 319/7, 319/16  
gr/fr 18 zugunsten der Flurstücke 319/15, 319/20

gr/fr 19 zugunsten der Flurstücke 292, 316, 315/2, 315/4  
gr/fr 20 zugunsten der Flurstücke 315/1, 314  
gr/fr 21 zugunsten der Flurstücke 288/4, 288/1

## **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)**

Die Höhe des Gebäudes wird bestimmt durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Geschosshöhe für verschiedene Nutzungen:

max. Geschosshöhe für Wohnnutzung:	3,00 m
max. Geschosshöhe für Einzelhandel, Gastronomie:	3,50 m
max. Geschosshöhe für produzierendes Gewerbe, Handwerk:	4,00 m

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,50 m über der Geländeoberkante liegen.

Die Traufhöhe – gemessen von bestehender Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut – darf max. 0,50 m über der Oberkante der Decke über dem obersten Vollgeschoß liegen.

### **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 fest-

gesetzten). Der angegebene Spielraum in der Dachneigung ist einzuhalten.

- b) Mansardendächer sind nicht zulässig.
- c) Die Dachdeckung ist in naturroter oder brauner Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen..
- d) Alle eingeschossigen Gebäude im Blockinnenbereich sind 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 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 Schau-

fensterhöhe 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 nur zur Straßenseite und im Bauwich zulässig. Garagentore sind in senkrechtstehender Holzlattung zulässig; die Garagentore dürfen zur Straße nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge, zum Bauwich nicht mehr als 80 % 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. HINWEISE**

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

## **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