



Textteil

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet**

„Oberdorf; Teilbereich Weidenstraße“

im Stadtbezirk Schwenningen

18.05.2001

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 19.12.2000 (GBl. 2000 S. 760).

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 - 23 BauNVO und § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)

1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt (GE - eingeschränkt) (§ 8 BauNVO)

zulässig sind

- Gewerbebetriebe die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind.
- Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke (Kinderspielplatz).

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) und (2) und solche baulichen Anlagen, die auch nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

- Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- Dachaufbauten für technisch bedingte Bauteile und Anlagen (Lüftung, Aufzüge u. ä.) dürfen die festgesetzten max. Höhen bis max. 3,0 m überschreiten.
- max. Grundflächenzahl gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil
- max. Geschossflächenzahl gem. Einschrieb im Lageplan (zeichnerischer Teil).

Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) kann in den einzelnen Realisierungsabschnitten überschritten werden, wobei insgesamt das festgesetzte Maß einzuhalten ist.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) inhaltlich entsprechend der offenen Bauweise (o), wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m und im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes Grenzbebauung zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Festgesetzt sind Baugrenzen.

Eingangs- und Einfahrtsüberdachungen sowie Vorbauten bis jeweils max. 15,0 m Länge und max. 3,0 m Breite sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Gemäß Grünordnungsplan als Bestandteil des Durchführungsvertrages.

2. Nachrichtliche Übernahmen, Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. DSchG)

2.1 Einzelanlagen die dem Denkmalschutz gem. § 2 und § 9 (1) DSchG unterliegen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich das Kulturdenkmal:

- Weidenstraße 19, Flst. 4836/13, ehemalige Feuerwache, errichtet 1901.

3. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

3.1 Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. (§ 9 (5) Nr. 3 und § 9 (6) BauGB)

Gemäß der vom Landkreis Schwarzwald-Baar durchgeführten „Erweiterten Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ T 74.03.680 vom 06./1996 (Büro Henseleit und Partner), handelt es sich bei dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Kennzeichnung um den alten Schwenninger Bauhof (Altlastenfläche Nr. 01792).

Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass von der gekennzeichneten Fläche keine gesundheitsschädigenden Gefahren ausgehen.

Gemäß der „Erweiterten Historischen Erhebung“ besteht „Handlungsbedarf B“.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

Festgesetzt ist:

- Als Dachformen werden Flachdach und flachgeneigtes Dach bis 10° festgesetzt.

1.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend der Beschreibung des Bauvorhabens zu gestalten.

Hinweis: Weiteres regelt der Durchführungsvertrag.

2. Aussenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Zulässig sind paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragungen bis zu einem Durchmesser von max. 1,5 m.
- Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Reklamen und Anlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Werbeträger einschließlich deren Beleuchtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkung für den Straßenverkehr entsteht.

C. Hinweise

1. Geotechnik

Gemäß Schreiben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg vom 23.11.2000, dürfen im Planbereich unter örtlicher Auffüllung und Verwitterungslehmen die Festgesteine des Unterkeupers anstehen.

Bei der Größe des geplanten Gebäudes wird eine Baugrundberatung empfohlen.

2. Wasserschutzgebiet

Das Planareal liegt in der „Weiteren Schutzzone (Zone III)“ des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Keckquellen (Rechtsverordnung vom 15.11.1994 des Landratsamtes Rottweil).

Die Auflagen zum Grundwasserschutz, vor allem hinsichtlich Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, müssen berücksichtigt werden.

Sollte bei Grabarbeiten in den Grundwasserbereich der oberen Keuperschichten eingegriffen werden, ist Vorsorge gegen Wasserandrang zu treffen. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels auf Dauer ist nicht zulässig.

Beim Einbau von Erdwärmesonden ist eine hydrogeologische Stellungnahme durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, mit den notwendigen technischen Vorgaben zum Trinkwasserschutz einzuholen.

3. Sicherung von Bodenfunden (§ 20 DSchG)

Das Landesdenkmalamt Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207120 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Amt ist außerdem hinzuzuziehen, wenn alte Grenzsteine von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4. Grundwasser

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Keckquellen.

Aus hydrogeologischer Sicht werden gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, wenn Auflagen zum Grundwasserschutz vor allem hinsichtlich Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen berücksichtigt werden.

Falls Erdwärmesonden geplant sein sollten, ist eine hydrogeologische Stellungnahme durch das LGRB mit den notwendigen technischen Vorgaben zum Trinkwasserschutz erforderlich.

5. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung des Bebauungsplanes sind die Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen
- separate Behandlung von Mutterboden
- wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können.

Villingen-Schwenningen, den 30. Januar 2002

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister