

T e x t t e i l

„Dornierstraße“ im Stbz. Schwenningen

Vorbemerkung: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I. 1969, S. 11)

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 26.6.1960 (BGBl. I. S. 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352) wie folgt ergänzt:

1. **Ausnahmen:** Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
2. **Gebäudehöhenlage:** Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 1,50 m, bei letztern im Mittel jedoch nicht höher als 1,15 m über der Höhe des fertigen Außengeländes liegen.

Die Notwendigkeit von Erdschüttungen und –Abgrabungen über 0,50 m Höhe muss im Baugesuch nachgewiesen werden.

Zur Überprüfung der Höhenlage sowie der Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf von mehr als 0,50 m sind im Baugesuch exakte Schnittzeichnungen vorzulegen, aus denen der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf, die öffentlichen Verkehrsflächen, die Abwasserbeseitigung und die geplante Gebäudehöhenlage entnommen werden können.

3. **Garagen:** Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in massiver Bauweise, außenseitig verputzt, gestrichen oder Sichtbeton, Doppelgaragen außerdem in einheitlicher Art zu erstellen. Es sind nur Flachdächer mit max. 3° Neigung und einer Höhe der Garagenoberkante von max. 2,50 m über dem fertigen Aussengelände zugelassen. Bei einer Dachneigung von mehr als 2° sind die Garagen mit einem rundumlaufenden, waagerechten, mit der Aussenwand bündigen Gesims oder mit hochgezogener Aussenwand in gleicher Höhe einheitlich auszubilden. Stellplätze dürfen nicht in den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeldern hergestellt werden.
4. **Umspannstelle:** Zulässig ist eine der Stromversorgung dienende bauliche Anlage bis zu 3,00 m Höhe über dem fertigen Aussengelände.
5. **Nebenanlagen:** Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Ausnahmen siehe Abs. 2 sowie Ziff. 9 Abs. 3)

Im Bereich der Freisitzplätze auf der Hauptwohnseite der eingeschossigen Winkelhäuser sind Sichtschutzwände aus Holz oder Sichtmauerwerk von max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Aussengelände und max. 5,00 m Länge zulässig.

6. **Dächer:** Flachdächer sind mit einer Dachdeckung aus blendungsfreiem Material (z.B. mit Kiesschüttung) herzustellen; bei Satteldächern ist die Dachdeckung aus dunklem Material zu wählen.
Dachaufbauten bei Satteldächern müssen einen Abstand von mind. 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten und dürfen die Höhe von max. 1,25 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll 4,50 m nicht überschreiten. Kniestöcke sind bei den zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach bis zu einer Höhe von 1,00 m (gemessen von Deckenoberkante bis Oberkante Sparren) zugelassen.

Mehr als Antenne auf Gebäude ist nicht zulässig.
7. **Gebäude:** Doppelhäuser sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist bei ihnen die gleiche Dachneigung vorgeschrieben.
8. **Strom- und Fernsprechkabel:** Strom- und Fernsprechkabel müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind, ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen, in den Straßen und Wegen unter Zugrundelegung der DIN Richtlinie 1998 zu verlegen.
9. **Aussenanlagen:** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis aus Höhe der vorderen Gebäudeflucht (Ausnahmen Zufahrten und Zugänge) als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen anzulegen.

Die Sichtfelder (von der Bebauung freizuhalten Grundstücke) sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzungen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

Werden die Müllbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Müllboxen oder hinter Sichtblenden mit zusätzlicher Grüneinpflanzung aus Sträuchern unterzubringen.

Werbeanlagen und Automaten sind im Gesamten Baugebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig.

10. **Einfriedigungen:** die Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune in der Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können dichtwachsende, winterharte Naturhecken mit innenliegendem Spanndraht und einer Höhe von max. 1,30 m vorgesehen werden. Als Sicherung gegen den Gehweg sind Stellplatten bis zu 0,15 m Höhe anzuordnen. Wenn erforderlich, sind außerdem Stützmauern aus Sichtbeton (auch mit Waschbetonvorsatz) oder aus Naturstein-Schichtmauerwerk mit einer max. Höhe von 0,50 m über dem Gehweg zugelassen.

(Regelung im Bereich der Sichtfelder siehe Ziff. 9 Abs. 2)

Zur Einfriedigung gegen die Nachbargrundstücke sind außer den obengenannten Materialien auch abgepflanzte Maschendrahtzäune bis zu 1,00 m Höhe zugelassen.

Die Grundstücke Flst. Nr. 3096/4 und Weilersbacher Straße 100 sind gegen die Weilersbacher Straße durch eine dichte Einfriedigung ohne Tür und Tor von max. 0,80 m Höhe abzuschließen.

11. **Aussenanlagen:** Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist ein Aussenanlageplan gleichzeitig mit den Bauvorlagen zur Genehmigung vorzulegen. Aus diesem Plan müssen befestigte Flächen, Müllbehälterstandorte, Kinderspiel- und Trockenplätze sowie die Bepflanzung mit Gehölzen hervorgehen.

Befestigte Flächen, Müllbehälterstandorte, Trockenplätze und Bepflanzung, letztere auch bei Gebäuden mit weniger als 3 Wohneinheiten, müssen spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein. (Regelung für Kinderspielplätze siehe Ziff. 12)

12. **Private Kinderspielplätze:** Bei allen Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7 qm je WE im Aussenanlageplan auszuweisen (siehe Ziff. 11) und bei Bedarf innerhalb eines Jahres herzustellen. Da der Bedarf bei den zweigeschossigen Gebäuden bei Ausbau des Dachgeschosses im Regelfall anzunehmen ist (Ausnahmefall z.B. Ein- oder Zweizimmerwohnungen), muß das Nichtvorhandensein eines Bedarfs an Kinderspielflächen vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonnt (nicht im totalen Gebäudeschatten), windgeschützt (Einpflanzung mit Bäumen und Sträuchern) und von den Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst großen Abstand zu Wohngebäuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen könnten (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze und Müllbehälter) durch einen wirksamen Schutz abgegrenzt werden.

13. **Gehölze:** Als Großbäume werden empfohlen: Linde, Kastanie, Buche, Ulme, Kiefer, Ahorn und Eiche.

Als kleinkronige Bäume kommen in Frage: Weißdorn, Vogelbeere, serb. Fichte, Birke und Obstbäume.

Für die Abpflanzung von Garagen, privaten Stellplätzen, Wäschetrocken- und Kinderspielplätzen können verwendet werden: Feldahorn, Felsenbirne, Hartriegel, Forsythie, Wildrosen, Feuerdorn, Bergkiefer und Eibe.