

Textteil zum Bebauungsplan

"Großer Brühl"

vom 04.07.1974

im Stbz. Schwenningen

Vorbemerkung: Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Seite 1237, berichtigt BGBl. I, 1969, Seite 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I, Seite 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I, Seite 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (Gesetzblatt, Seite 352) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 – 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

Im Kerngebiet ist die Ausnahme gemäß § 7 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet ist die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (keine Baracken) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter werden allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt und die Wohnungen ohne direkte räumliche Verbindung zu den Produktionsstätten und mit direktem Zugang zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 1,50 m über dem fertigen Außengelände liegen.

Im Kerngebiet muß der Erdgeschoßfußboden im Bereich der ausgewiesenen Arkaden ebenerdig mit den angrenzenden öffentlichen Gehwegflächen bzw. den mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen angeordnet werden. Die hier ausgewiesene Tiefgarage muß unter Berücksichtigung der mit einem Geh- bzw. Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sowie der ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze völlig unterirdisch angelegt werden.

Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

3. Garagen und Stellplätze:

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind nur Gemeinschaftstiefgaragen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Außerdem können parallel zur Spittelstraße zwischen dem mit einem Pflanzgebot für Baumpflanzungen belegten 8,00 m breiten Geländestreifen und der Baugrenze weitere Stellplätze angelegt werden. Garagen und Stellplätze müssen grundsätzlich über die Grundstückszu- und -ausfahrten erschlossen werden, damit Gehwege und Grünflächen an möglichst wenig Stellen durch querenden Fahrzeugverkehr in Anspruch genommen werden.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Straße freizuhalten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen:

Die der Stromversorgung dienende Umspannstelle, die im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ausgewiesen ist, ist baulich in die Gemeinschaftstiefgarage mit einzubeziehen.

6. Leitungsrechte:

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

7. Nebenanlagen:

Im gesamten Baugebiet sind die Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur im Gewerbegebiet zulässig.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Die Gebäude im Kerngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Die Gebäude sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens ein Jahr nach der Rohbaumaßnahme zu behandeln (Putz, Anstrich, Schlämme usw.).

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen Gemeinschaftstiefgaragen sind mit Erdreich zu überdecken und einzugrünen oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten (siehe auch Ziff. 12 Abs. 1) (Geländemodulierung).

9. Dachgestaltung:

Im Bereich der Flachdachbebauung im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind pultförmige Teil- und Aufbauten bis zu max. 30 % der gesamten Dachfläche zugelassen.

Ausnahmsweise können hier anstelle der ausgewiesenen Flachdächer auch Pult- und Satteldächer mit max. 25° Neigung zugelassen werden, sofern sie für eine zusammenhängende Gebäudezeile sowie mit einheitlicher Dachneigung vorgesehen werden.

Im Gewerbegebiet sind für Wohngebäude gemäß Ziffer 1 Abs. 3 sowie für Verwaltungs- und Bürogebäude grundsätzlich nur Flachdächer sowie flachgeneigte Satteldächer bis 15°, für Produktions- und Lagergebäude daneben auch Shed- und Pultdächer zulässig.

Bei der Dachdeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auffallenden Farben sowie keine hochglänzenden und farbmusterbildenden Materialien verwendet werden. Alle Flachdächer sind mit deckender Kiesschüttung auszuführen.

10. Antennen:

Mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude (Treppeneinheit) ist unzulässig.

11. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen:

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind, ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.

12. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:

Auf der Fläche für Aufschüttungen entlang der Schützenstraße ist eine Geländemodulierung als Abschirmung gegen die Schützenstraße vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Abfallbehälterstandorten und ähnlichen Einrichtungen – landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit Stauden-, Busch- und Baumgruppen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein.

Im Gewerbegebiet sind die 10,00 m breiten Streifen zwischen Bau- und Grundstücksgrenze im Süden und Osten sowie ein 8,00 m breiter Streifen entlang der Spittelstraße im Norden als Schutzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Werden die beweglichen Abfallbehälter im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie an den ausgewiesenen Stellen in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzubringen.

Sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, sind im Gewerbegebiet Müllbehälter, -großbehälter und -absetzmulden in optisch abgeschlossenen Müllboxen oder hinter Sichtblenden aus Sichtbeton, -mauerwerk oder Holz mit zusätzlicher Grüneinpflanzung aus Sträuchern unterzubringen.

Lagerplätze für Gewerbemüll und -abfälle sind mit 2,00 – 2,20 m hohen massiven Einfriedigungen aus Sichtbeton oder -mauerwerk gegen Einblicke von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

13. Einfriedigungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind grundsätzlich keine Einfriedigungen zulässig.

Im Gewerbegebiet sind auf den Grundstücksgrenzen zu den anderen Baugebieten sowie zur Spittelstraße nur max. 2,00 m hohe Maschendrahtzäune in leichter Konstruktion zugelassen. Sofern eine optisch undurchsichtige Einfriedigung errichtet werden soll, kann diese nur auf der Baugrenze aus max. 2,00 m hohen Wänden aus Sichtbeton, -mauerwerk oder Holz errichtet werden.

14. Werbeanlagen:

Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Baugebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig.

15. Planvorlagen:

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein. Darüberhinaus muß aus den Erdgeschoßgrundrißzeichnungen oder einem gesonderten Außenanlagenplan i. M. 1 : 200 die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke hervorgehen. Insbesondere soll dieser Plan Zufahrten, Zugänge, Abfallbehälterstandorte, Stellplätze und ähnliche Einrichtungen sowie Rasenflächen, Stauden-, Busch- und Baumgruppen ausweisen.

16. Baugrundverhältnisse:

Im Bebauungsplangebiet stehen Gesteine des Lettenkeupers und vorwiegend tonige und anmoorige Talfüllung über ausgelaugtem Grundgips an.

Der meist standfeste Lettenkeuper ist zum Teil wasserführend. Im Grundgips ist mit Erdfällen zu rechnen. Daher wird für jedes Vorhaben dem Bauherrn eine sehr eingehende objektbezogene ingenieurgeologische Untersuchung empfohlen.

17. Im Kerngebiet sind Wohnungen nur in den zwei obersten Geschossen zulässig.

18. Schallschutzmaßnahmen:

Entlang der Schützenstraße ist mit einer starken Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (ca 70 dBA) zu rechnen. Um befriedigende Wohnverhältnisse zu erreichen (BBauG § 1 Abs. 4) müssen Schallschutzmaßnahmen so durchgeführt werden, daß innerhalb der Wohnungen ein Dauerschallpegel von 35 dBA nachts (gemessen nach DIN 45633 bzw. 5045) nicht überschritten wird. Gefordert werden z.B. günstige Grundrißlösungen, günstige Ausbildung der Aussenhaut der Fassade, Loggien, schalldämmende Fenster usw.

(Die vorstehenden Punkte 17 u. 18 wurden als Auflage des Regierungspräsidiums Freiburg in den Textteil aufgenommen).