



Schwenninger BKK K.d.ö.R

Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des B-Plans

„Grosser Brühl, Teilbereich Am Vorderen See“ im Stbz. Schwenningen

Stand 21.05.2003

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zul. geändert 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 und der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 erstellt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB sowie §§ 1-23 BauNVO)

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Sondergebiet „Verwaltung“ (§ 11 BauNVO)
Zulässig ist die Nutzung des Gebietes für Verwaltungen, einschließlich der dazugehörigen Ergänzungsnutzungen, wie Restauration, Jugendcafe und Seminarräume.

- 3. Bauliche Nutzung, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16- 21 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

- 3.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 17- 20 BauNVO)**
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung - Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO auf GRZ 0,9

3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 / 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt durch die Angabe der Gebäudehöhe in der Planzeichnung als Höchstmaß, bezogen auf Normal Null (N.N.)

Technische Dachaufsätze, wie Lichtkuppeln, Lüftungseinrichtungen o.ä. dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, soweit sie technisch erforderlich und von untergeordneter Bedeutung sind und insgesamt nicht mehr als 3 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

4.1 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf höchstens 70 m betragen.

4.2 Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO

Festsetzung von Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 und (6) BauGB

Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend Planeintrag.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.1 Straßenbegrenzungslinie (siehe Planeintrag)**5.2 Ein- und Ausfahrtsverbot**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

6. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichnung zulässig.
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichnung zulässig.

7. Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile, Glasflächen und technische Aufbauten.

8. Leitungsrecht

für 0,4-KV Kabelnetz mit 1,0 m Schutzstreifen zugunsten des Leitungsträgers, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

gemäß Planeintrag

Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Gestaltung der Dachflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Dachformen zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind grundsätzlich zulässig.

2. Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Hecken einheimischer Gehölze bis zu einer Höhe von 1,80 m - sockellose, beidseitig zu bepflanzen oder zu berankende Gitterdrahtzäune bis max. 1,50 m.
- Entlang der Spittelstraße sind Einfriedungen unzulässig.

3. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Für das Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Antennenanlagen an den Fassaden sind unzulässig.

HINWEISE

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.

Grundwasser

Die Auswirkungen der Wasserhaltung während der Bauphase sind darzustellen und dem Landratsamt- Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen. Für die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Mögliche Auswirkungen des Baukörpers auf den Grundwasserstrom sind zu ermitteln und darzustellen.

Löschwasser

Die Versorgung muss gem. dem DVGW Arbeitsblatt W 3405 gewährleistet sein.

Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes BodSchG von Baden-Württemberg vom 24.06.1992, GBL Nr.16 S. 431 wird hingewiesen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit Boden (§ 4 (2) BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt und können beim städtischen Bauordnungsamt eingesehen werden. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Oberbodens) zu beachten.

Bodenaushub

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich, an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

Dazu sollte ein Massenausgleich über die Festlegung der Erdgeschosshöhe im BPL bzw. infolge von Geländemodellierungen im Plangebiet erarbeitet werden.

Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Gefahrenverdächtige Flächen und Altlasten

Aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Baufensters zum Sanierungsobjekt Kienzle ist davon auszugehen, dass belastetes Grundwasser anfällt, falls bei Baumaßnahmen Grundwasser angeschnitten wird. Die Entsorgung und mögliche Abreinigung von belastetem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

Im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen ist dem Landratsamt – Amt für Wasser und Bodenschutz nachzuweisen, dass durch die beabsichtigte Bebauung keine nachteilige Veränderung der Grundwassersanierung auf dem Nachbargelände hervorgerufen wird.

Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt – Amt für Wasser und Bodenschutz anzuzeigen.

Grundstücksbenutzung bei Elektro- Versorgungsleitungen

Gemäß § 8 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden ist die Benutzung der Grundstücke zur Verlegung und zum Unterhalt unentgeltlich zuzulassen.

Erdwärmesonden

Da der Bauplanbereich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Keckquellen liegt, wird von dem Bau von Erdwärmesonden (sofern geplant) abgeraten. Im Untergrund steht der geklüftete und verkarstete obere Muschelkalk an, der Grundwasserleiter der Keckquellen ist.

Geotechnische Beratung

Es wird bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl und Belastbarkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser etc.) eine frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Villingen-Schwenningen, den 26. Juni 2003

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister