



Textteil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„Grosser Brühl“ im Stbz. Schwenningen

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 Gestaltungsbereichs des 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.
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 1(5) und (6) BauNVO)**
WA, entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.
 - 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
MI, entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Die gemäß § 6 (2) 6. – 8. BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.
Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.
 - 2.3 Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO)**
SO, entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Einzelhandelsnutzung, max. Gesamtverkaufsfläche 4500 m², für Lebensmittel max. 3000 m², für Getränke max. 500 m².
Für sonstige Sortimente sind max. 1000 m² Verkaufsfläche zugelassen, neben dem Lebensmittelmarkt ist kein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO zulässig.

- 3. Bauliche Nutzung, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- 3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
(Zahl der Vollgeschosse, GRZ, Gebäudehöhe)
- 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 als Höchstmaß. Bezugshöhe ist die festgesetzte EFH.
Die Gebäudehöhe der Carports mit Flachdach wird auf max. 2.80 m von Rohfußboden bis Oberkante Rohdecke festgesetzt.
Die Gebäudehöhe der Carports mit geneigtem Dach wird auf max. 3,60 m von Rohfußboden bis Firstpunkt festgesetzt.
- 3.3 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die EFH festgesetzt. Die festgesetzte EFH darf um max. 0,80 m unter- bzw. überschritten werden.
- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- 4.1**
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - H offene Bauweise, es sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - a₁ abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), wie offene Bauweise, jedoch Abstandsfläche auf Mindestabstand von 2,50 m reduziert.
 - a₂ abweichende Bauweise, im Norden (Spittelstraße) und Westen (Austraße) 2,50 m Mindestabstand von Grundstücksgrenze entsprechend Baugrenzen (Baufenster)
- 4.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)**
Firstrichtung der Hauptbaukörper entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- 4.3 Flächen für Stellplätze, Garagen/ Carports, Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
- Oberirdische Stellplätze bzw. Garagen/ Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

- LR 1** Die im Plan festgesetzten Flächen werden durch ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur Führung von Wasser-, Strom- und Gasleitungen und zur Führung eines Abwasserkanals belastet. Eine Bebauung oder andere Nutzung ist nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung durch die jeweiligen Träger zulässig.
- FR 1** Fahrrecht zugunsten des Trägers der Betreuung und Wartung der Grundwasseraufbereitungsanlage.
Fahrrecht zugunsten des Trägers der Elektroversorgung zur Betreuung und Wartung der Umspannstation.

7. **Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB.**

7.1 **Pflanzgebote**

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind, sofern keine Arten festgesetzt sind, mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, Zwerg- und Kunstformen sind nicht zugelassen.

Pflanzgebote für Einzelbäume

Entsprechend den Angaben der Pflanzgebote bzw. dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Pflanzung Bäume mit einer Höhe von mindestens 3 Metern zu verwenden. Die Standorte dürfen ggf. um max. 2 Meter von einem schematischen Planeintrag abweichen.

- PFG 1** Straßenraumbepflanzung
Im Bereich den Erschließungsstraße von und zur Schützenstraße sind gem. Planeintrag Großbäume als Straßen- / Alleebäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- PFG 2** Auf dem Sondergebiet und dem östlich angrenzenden Mischgebiet ist straßenbegleitend auf den ausgewiesenen Flächen (Spittelstraße) alle 15 bis 20 m (bzw. an den dafür festgesetzten Stellen) je ein mittelgroßer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- PFG 3** Auf dem Sondergebiet sind auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen je 7 Stellplätze ein Großbaum in Reihen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
AP Acer platanoides – Spitzahorn
H, 4xv, mB., STU mind. 20/25
- PFG 3a** Auf dem Sondergebiet sind auf den ausgewiesenen Bereichen der für Stellplätze vorgesehenen Fläche zwischen den Stellplatzreihen Pflanzbereiche von mindestens 1 m Breite zu errichten. Diese Pflanzbereiche sind mit einer Sohlabdichtung (Beton oder Asphalt, Mächtigkeit mindestens 10 cm) zu versehen.
Sollte der Pflanzbereich in den Untergrund einbinden, ist zusätzlich eine Seitenabdichtung einzubauen (Beton oder Asphalt, Dicke mindestens 10 cm).
Bei Einbindung der Pflanzbereiche in den Untergrund ist die Einbindetiefe so zu bemessen, daß die über der Folienabdichtung der Betriebsdeponie eingebaute Schutzschicht (mineralische Abdeckung, steinfrei, mindestens 0,3 m mächtig) nicht beschädigt wird.

Diese Pflanzbereiche sind mit den nachfolgend aufgeführten Arten mit einem Pflanzabstand von max. 7,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

- Cb Carpinus betulus – Hanbuche
- Ac Acer campestre – Feldahorn
- H, 3xv, MDb, STU min. 18/20

- PFG 4** Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Sondergebiet und dem östlich gelegenen Mischgebiet bzw. allg. Wohngebiet ist alle 15-20 m ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächige Pflanzgebote

- PFG 5** Gehölze im Sondergebiet
Im Sondergebiet sind auf den ausgewiesenen Flächen alle 100 m² 30 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- PFG 6** Begrünung unterbauter Flächen
Die Flachdächer der Garagen unter Gelände (Tiefgarage) sind auf einer mind. 0,4 m starken Substratdecke intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Rasen, Wiese, Pflanzung.)

7.2 Begrünung der Garagen/ Carports

Die Dachflächen von Garagen/ Carports mit einer Dachneigung von 0 bis 8° sind extensiv zu begrünen.

7.3 Fassadenbegrünung im Sondergebiet

30% aller geschlossenen Fassadenflächen im Sondergebiet sind mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Solitäre (zweimal verpflanzte Containerpflanzen) zu verwenden; je zwei Laufmeter ist eine Pflanze gem. Artenliste vorzusehen.

7.4 Dachbegrünung im Sondergebiet

70% aller Flachdachflächen im Sondergebiet sind extensiv zu begrünen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Modifizierte Entwässerung

Die offen geführten Ableitungsrinnen sollen überschüssiges Dach- und nicht verschmutztes Oberflächenwasser der Bebauung aufnehmen und eine grundwasserwirksame Versickerung ermöglichen. Überschüssiges Wasser wird über die Rinnen verzögert dem Rückhalte- und Versickerungsteich zugeführt.

Die Ableitungsrinnen sind auf allen Grundstücken offen bis zum entsprechenden Anschlusspunkt (Rinne des öffentlichen Grünzuges, Anschluss an den Rückhalte- und Versickerungsteich, RW- Kanalanschluss) zu führen.

9. Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 und (6) BauGB)

Im Bebauungsplan ist das Gebiet gekennzeichnet, in dem aufgrund der bisher mit dem Landratsamt Schwarzwald- Baar- Kreis abgestimmten und durchgeführten Erkundungsmaßnahmen mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen ist.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechend dem Aktenvermerk PO/WE vom 30.04.1999 die erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. (Umfasst die Gebiete Nr. 2-9, Teilfläche von Nr. 10, 11-13)

10. Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen im Sondergebiet

Im Sondergebiet sind in den dafür ausgewiesenen Flächen die entsprechend dem Lärmschutzgutachten zum Baugenehmigungsverfahren beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

**Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)**

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptbaukörper der allg. Wohngebiete sowie der Mischgebiete alle Dachformen zugelassen.

Dächer mit Neigungen von 0 bis 8° sind zu begrünen .

Für die Hauptbaukörper im Bereich des Sondergebietes sind nur Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind grundsätzlich zulässig. Die Summe der Gauenlängen und Einschnitte darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen; ihre Errichtung ist nur in einem Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelseiten zulässig.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten hat mindestens 1,50 m zu betragen.

1.2 Gestaltung der Dachflächen von Garagen und Carports

Bei Dachneigungen der Garagen/ Carports bis 8° sind die Dächer zu begrünen.

Dächer von Garagen/ Carports mit einer Neigung über 8° sind in Dachform, -neigung und Deckungsmaterial an die entsprechenden Hauptbaukörper anzupassen, die zulässigen Abstandsflächen gem. LBO sind zu beachten.

1.3 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude bzw. Hausgruppe ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

Antennenanlagen an den Fassaden sind unzulässig.

1.4 Außenwandflächen/ Fassadengliederung (Sondergebiet)

Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 30 m sind über alle aufgehenden Geschosse in Fassadenabschnitte zu gliedern (z. B. Materialwechsel, Vor-Rücksprung, Fensterfläche).

1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Misch- und allgemeinen Wohngebieten sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Sie müssen an der Fassade angebracht werden. Die Höhe der jew. Werbeanlage darf 1/10 der Fassadenhöhe nicht überschreiten.

Im Sondergebiet SO sind Werbeanlagen entlang der Au- und Spittelstraße und zur Stellplatzfläche bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen, diese müssen an den Fassaden angebracht werden. Fahnenmasten und ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 7,0 m sind im Bereich der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche zugelassen.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Mülltonnenplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

In Gebieten, in denen die Standorte für Müllbehälter nicht festgesetzt wurden, sind die Müllbehälterstandorte außerhalb von Gebäuden in den jeweiligen Baugesuchen auszuweisen und werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde in Standort und Lage festgelegt.

Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen.

Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste zu begrünen.

2.2 Gestaltung der Stellplätze

2.2.1 Innerhalb der WA – und MI-Gebiete sind die oberirdischen Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von mind. 2 x 10 m/s herzustellen. Dies entspricht z. B.

- Rasengitterstein mit durchbrochenem Anteil von 30-40%
- Rasenpflaster mit wasserdurchlässigem Fugenverfüllmaterial
- wasserdurchlässiges Betonpflaster.

2.2.2 Im Sondergebiet ist die für Stellplätze ausgewiesene Fläche durch geeignete Gliederungselemente zu gestalten, z. B.

- Pflasterung der Stellplatzflächen
- Grüngestaltung mittels Kübelpflanzen zwischen den Stellplatzreihen

2.3 Gestaltung der Spielplätze – Mindestausstattung

Die gem. LBO vorgeschriebenen Spielplätze sind mindestens auszustatten mit:

- einem großkronigen, schattenspendenden Baum
- geeigneten heimischen Sträuchern und/ oder Hecken als Einfriedung
- einer Sitzgelegenheit (Parkbank).

Die Ausstattung der Spielplätze ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsplanes nachzuweisen (Grundriss).

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Hecken einheimischer Gehölze bis zu einer Höhe von 1,80 m
- sockellose, beidseitig zu bepflanzende oder zu berankende Gitterdrahtzäune bis max. 1,50 m.

HINWEISE

1. **Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen.

2. **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.

3. **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 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

4. Im östlichen Bereich des Plangebietes (Grdst. Nr. 1830, im Bereich der Einmündung Brühlstraße) wird ein archäologisches Kulturdenkmal berührt (Liste der Kulturdenkmale A2, Nr. 8, Mesolith. Fundstelle; s. Anl. 1). In diesem Areal sind die Planungen und Maßnahmen mit dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel: 0761/ 207120 abzusprechen.

5. In Teilbereichen des Plangebietes ist aufgrund der Höhenlage der öffentlichen Kanäle sowie der festgelegten Rückstauenen (Straßenoberkante) eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel nicht möglich. Daher sind – abhängig von der jeweiligen angetroffenen Höhenlage der Kanalsohle – ggf. in den Untergeschossen anfallende Abwässer über Hebeanlagen der privaten bzw. öffentlichen Kanalisation zuzuführen, bzw. eventuell geplante Abwasser – Ablaufstellen in Untergeschossen unterhalb der jeweiligen festgelegten Rückstauenen gemäß den geltenden Vorschriften, Normen und Richtlinien gegen Rückstau zu sichern sind. Betroffen ist das MI- bzw. WA- Gebiet zwischen der Stellplatzfläche des Sondergebiets und der öffentlichen Grünfläche (Nr. 3 und 4), sowie in Teilbereichen das südlich des Grünzuges an die Parkanlage angrenzende WA- Gebiet (Nr. 8).

6. **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.

Villingen- Schwenningen, den 16.03.2000

Bürgermeisteramt
In Vertretung

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister