



Textteil

zur Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

"Hohlehren"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 16.02.2004

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

- 2.2 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn
- es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,
 - die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt
- 2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mit anzurechnen.

3. BAUWEISE

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:
- Gebäudelängen über 50 Meter sind unter Einhaltung der Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg zulässig.

4. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - ≤ 5%	0,5 Meter
5% - ≤ 10%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt durch Straßenbegrenzungslinie und Fluchtlinie der vorderen Baulinie (Vorgartenzone) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 und Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- 4.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von ≤ 20 m³ umbauter Raum sind zulässig.

- 4.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. GRÜNFESTSETZUNGEN

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Altablagerungsfläche ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserundurchlässigen Belägen zulässig.
- 5.2 Überdachte Stellplätze sowie Gemeinschaftsgaragen sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
- 5.3 Die Flachdächer (DN 0° - 5°) überdachter Stellplätze und Garagen sind zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 Innerhalb der im Planbild gekennzeichneten Flächen müssen zum Schutz gegen schädliche Geräuschemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und Ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w , res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten von mindestens 0,30 m Stärke zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

1.1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	II	III
Max. zulässige Gebäudehöhe in m	11	14

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Reihen- und Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.
- 1.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind dreiseitig offen auszuführen.

2. AUßENANTENNEN (§ 74 ABS. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen als Dachantennen zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 1,0 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 4.1 Die Geländemodulation darf nur soweit vorgenommen werden, als dass die Maßgaben der maximal zulässigen Gebäudehöhe nach Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

5. WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO-BW)

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

6. ERFORDERNIS DER KENNTNISGABE (§ 74 ABS. 1 NR. 7 LBO-BW)

- 6.1 Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreien Vorhaben „Gartenhäuser“ sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnisgabeverfahren) anzuwenden.

C. HINWEISE

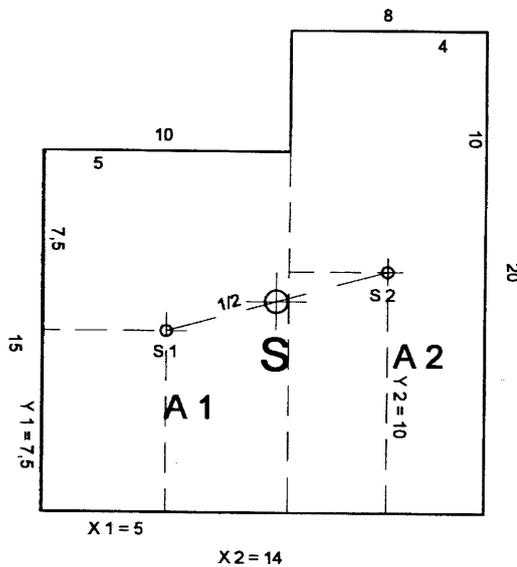
1. FLÄCHENSCHWERPUNKT

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$\underline{X_s = 9,65}$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$\underline{Y_s = 8,79}$$

2. BODENDENKMALSCHUTZ

Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege Marienstr. 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen

3. BODENSCHUTZ

3.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

3.2 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung

Separate Behandlung von Mutterboden

Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.

Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.

3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich¹

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

- 4.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes der Keckquellen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 4.2 Der Bau von Erdwärmesonden ist innerhalb der Zone III verboten.

5. NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

6. ALTLASTEN, VERDACHTSFLÄCHEN, ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN

- Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.
- Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.
- Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.
- Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

7.0 BAUGRUND

- 7.1 Im Plangebiet stehen unter z.T. setzungsempfindlichen Deckschichten unbekannter Mächtigkeit Gesteine des Gipskeupers an. Grundsätzlich muss mit auslaugbaren Gipsschichten und lockeren Residualgesteinen gerechnet werden. Es wird daher für Baumaßnahmen objektbezogene Baugrundberatungen durch private Ingenieurbüros empfohlen.

8. AUFHEBUNG ALLER BISHERIGEN FESTSETZUNGEN

- 8.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

9. LUFTVERKEHR

- 9.1 Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 des Luftverkehrsgesetzes für den Verkehrslandeplatz Schweningen am Neckar und stößt von Osten her an dessen Horizontalfläche. Das Plangebiet liegt 1,1 km nordöstlich der Platzrunde. Mit Emissionen der dort verkehrenden Rettungshubschrauber ist während jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.
- 9.2 Antennen, Kräne Baueinrichtungen, Freileitungen und Masten, die gemäß Nr. 1 c der Bekanntmachung des Regierungspräsidiums vom 28.08.1992, AZ.: 27-3846 VLP Schweningen 1, über die Bestimmung eines beschränkten Bauschutzbereiches für den Verkehrslandeplatz Schweningen a. N. eine Höhe von 15 m überschreiten, sind gemäß §§ 15 und 17 LuftVG zustimmungs- bzw. genehmigungspflichtig. Zuständig hierfür ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46.

Villingen-Schwenningen, den 25. März 2004

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister