



Textteil

zum Bebauungsplan

"Steinkirch II, Teilbereich Kornblumenweg"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 12.05.2016

A - Planungsrechtliche Festsetzungen B - Örtliche Bauvorschriften C – Hinweise
--

INHALTSVERZEICHNIS	
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
2 Maß der baulichen Nutzung	3
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.2 Zahl der Vollgeschosse	3
2.3 Zahl der Wohneinheiten	3
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	4
3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	4
3.2 Bauweise	4
3.3 Stellung der baulichen Anlagen	4
4 Garagen, Carports und Stellplätze	4
5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	4
5.1 Straßenverkehrsflächen	4
5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	4
6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
6.1 Pflanzgebot Laubbäume	4
6.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
7 Aufschüttungen	5
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
1.1 Höhe der baulichen Anlagen	6
1.2 Dachformen und Dachneigung	6
1.3 Dacheindeckung	7
1.4 Dachaufbauten	7
2 Werbeanlagen	7
3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
3.1 Abfallbehälter / Sammelbehälter	7
3.2 Abgrabungen	7
4 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	7 - 8
5 Stellplatznachweis	8
C HINWEISE	9 - 11

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. INr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.358).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. §4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ)

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 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung „I“ (ein) – geschossig festgesetzt.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hier um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und wenn die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

2.3 Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze hinaus allgemein zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben hiervon unberührt.

3.2 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:



offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

4 Garagen und Carports

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Verkehrsflächene sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

6 Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Pflanzgebot Laubbäume

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangene 300 m²

Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen

und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7 Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt wie folgt:

Geländeneigung	Maximale Aufschüttung
0 % < 5 %	0,5 m
5 % < 10 %	1,0 m

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau auf eine Tiefe von 3,0 m dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015.

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die maximal zulässige Traufhöhe bemisst sich zwischen der Bordsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

FH = maximal zulässige Firsthöhe **9,00 m**
 TH = maximal zulässige Traufhöhe **4,60 m**

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden. (Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

1.2 Äußere Gestaltung

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 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien in roter, brauner, oder anthraziter bis schwarzer Tönung zulässig. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Senkrecht zur Hauptfirstrichtung angeordnete Firste (Wiederkehr) sowie Dachgauben sind mit Maßgabe folgender Einschränkungen zulässig:

- wenn die jeweilige Dachfläche durch die o.g. Aufbauten zusammengerechnet nicht über 50 v.H. unterbrochen wird und die Hauptfirstrichtung erhalten bleibt.
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Zulässige Höhe der Einfriedung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses an baulichen Anlagen angebracht werden. Ihre Fläche darf jeweils 1,0 qm pro Grundstück nicht überschreiten, die Ausführung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Abfallbehälter / Sammelbehälter

Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

4.2 Abgrabungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses ausnahmsweise zulässig wenn,

- die Geländeneigung ≥ 7 % ist und
- die maximale Abgrabungstiefe $\leq 1,0$ beträgt.

5 Stellplatznachweis

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

6 Natur und Landschaft

Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden. Die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.

C HINWEISE

Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist:

bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen,

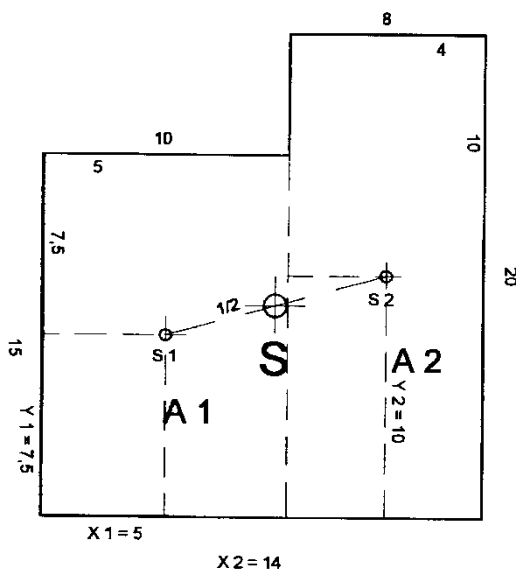
bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi).

Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, Ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

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

Die Ermittlung kann auch zeichnerisch erfolgen.

Beispiele:



$$A1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A1 + A2 = 310$$

$$X1 = 5$$

$$Y1 = 7,5$$

$$X2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y2 = 10$$

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

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

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

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

Die Ermittlung des Flächenschwerpunktes und die geplanten Firsthöhen bezogen auf die dazugehörige Bordsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche mit Geländeschnitt sind Bestandteile des Bauantrags- oder Kenntnissgabeverfahrens.

Bodendenkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das RR FR, Ref, 25 — Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Regenwassernutzung

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist

Der Zisternenüberlauf darf nicht ohne Erlaubnis unterirdisch versickert werden.

Dachbegrünung

Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Wohngebäuden, Garagen und Carports dauerhaft extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats > 10 cm).

Bodenschutz

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

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

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 Plangebiets 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 erforderlich. 1
- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet 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.

- Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten ist ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) ist hinzu zu ziehen.
- Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist entsprechend der Festlegungen des Gutachters zu separieren und zu deklarieren. Gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des in 1. genannten Gutachters ist der Aushub der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
- Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknungen) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, Verweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

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