

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **"Rammelswiesen-Ost"**

**im Stadtbezirk Schwenningen**

**vom 01. 10. 1992 und 25.10.1993**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 11.05.1994 den Bebauungsplan "Rammelswiesen-Ost" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 zugrunde.

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgelegt:

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung [§9 (1) 1 BauGB]**

##### **1.1 Industriegebiet (GI) [§ 9 BauNVO]**

###### **Einschränkungen der allgem. Zulässigkeit [§ 1 (5) BauNVO]**

Tankstellen sowie Betriebe, die mit größeren Mengen wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

###### **Ausschluß der Ausnahmen [§ 1 (6) 1 BauNVO]**

Die Ausnahmen - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

###### **Allgemeine Zulässigkeit der Ausnahmen [§ 1 (6) 2 BauNVO]**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 16 (3) 2 BauNVO]**

Die Höhe baulicher Anlagen für Haupt- und Nebengebäude wird in den Baugebieten durch die Bauhöhe (H) - siehe Planeintrag - als Höchstmaß bestimmt. Der obere Gebäudeabschluß wird durch die Oberkante Attika bzw. dem First bestimmt.

Die zulässige Bauhöhe (H) wird von der N.N. = 668,00 m gemessen.

Befreiungen nach § 31 (1) BauGB können nur mit Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde zugelassen werden. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben.

### **3. Bauweise "a" [§ 22 (4) BauNVO]**

"Abweichende Bauweise", Gebäude über 50,00 m Länge und Breite zulässig.

### **4. Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze [§ 12 (6) BauNVO]**

Sammelgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Fläche zulässig.

### **5. Nebenanlagen [§ 14 (1) BauNVO]**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. §23 (5) BauNVO Einfriedigungen - siehe B 3 - und Werbeanlagen - siehe B 2 -zugelassen.

Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

## **6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) 25 BauGB]**

### **Pflanzgebot**

Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher, die eine Höhe von 12 m nicht überschreiten, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind entsprechend niederwachsende Arten zu verwenden, damit das Niederhalten später ohne größere Eingriffe erfolgen kann.

Für jeden Baum ist eine Pflanzfläche von 9,00 m<sup>2</sup>, für die Großsträucher ist eine Pflanzfläche von 6,00 m<sup>2</sup> vorzusehen.

## **Verkehrsgrün**

Es sind min. alle 20 m ein Baum und dazwischen 12 Großsträucher zu pflanzen.

## **Dachbegrünung**

Auf Dächern ab einer Größe von 50 qm und einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind min. 30 % der gesamten Dachfläche zu begrünen. Die Dachbegrünung darf nur aus Rasen bzw. sogenannten Niederdeckern bestehen.

Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn diese nachweislich erhebliche Aufwendungen für die Fundamentierung erfordern.

## **Fassadenbegrünung**

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 qm Fassadenfläche und einer Höhe über 5,00 m, gemessen von der Erdgeschossfussbodenhöhe bis Oberkante Gebäudeabschluss, sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Ungegliederte Fassaden sind Fassaden ohne Fensteröffnungen und Vor- und Rücksprünge bis zu 2,00 m. Es ist pro angefangene 5,00 m eine Kletterpflanze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **7. Immissionsschutz [§ 9 (1) 23 BauGB]**

Vom gesamten Plangebiet dürfen keine gas- oder staubförmige Immissionen ausgehen, die eine Sichtbehinderung auf dem benachbarten Verkehrslandeplatz verursachen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)**

### **1. Abfallbehälter [§ 73 (1) 5 LBO]**

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.

### **2. Werbeanlagen und Automaten [§ 73 (1) 1 + 2 LBO]**

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung an den Gebäudefronten zur jeweiligen Erschließungsstrasse hin orientiert und nicht auf den Dächern angebracht werden. Die Länge darf 6,00 m, die Höhe 1,50 m nicht überschreiten. Freistehend sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und im Bereich der Zu- und Abfahrten mit einer Länge von 6,00 m und einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde, des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 27 - Verkehr -.

Es sind keine Werbeanlagen zulässig, die insbesondere eine Blendung an- und abfliegender Luftfahrzeugführer der am Verkehrslandeplatz Schwenningen verkehrenden Luftfahrzeuge verursachen können.

Am Hochregallager sind keine Werbeanlagen zulässig, die über die Umriss des Gebäudes hinausragen sowie solche, die die Sichtbarkeit der Tages- und Nachtzeichnung beeinträchtigen.

### **3. Einfriedigungen [§ 73 (1) 5 LBO]**

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig und in die Aussenbegrünung einzubinden bzw. mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen. Die Maschenöffnungsweite am Boden muß min. 0,10 m in der Breite und 0,20 m in der Höhe (Kleintierdurchlass) betragen.

### **4. Gestaltung der Stellplätze (§73 (1) 5 LBO)**

Werden mehrere Stellplätze auf einem Grundstück angelegt, so muß nach 6 Stellplätzen ein Baum, die eine Höhe von 12 m nicht überschreiten, gepflanzt und auf Dauer unterhalten werden. Die Pflanzbeete müssen min. 9,00 qm groß und vor Überfahren geschützt sein.

Die Flächen für die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 30 Stellplätzen sind zwischen den Stellplatzreihen min. 1,50 m breite Grünstreifen anzulegen.

### **5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zu- und Abfahrten zu begrünen und zu unterhalten.

Zu- und Abfahrten dürfen nicht breiter als 8,00 m pro Baugrundstück sein.

Für die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäudevorflächen ist im Rahmen der Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Der Freiflächengestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete nichtüberbaubare Fläche, unterhalb der südwestlichen An- und Abflugfläche des Verkehrslandeplatzes, liegt innerhalb des kritischen Bereiches insbesondere für startende Luftfahrzeuge. Dieser Bereich ist von personenintensivem Personen- und Fahrzeugverkehr freizuhalten.

### **6. Gestaltung der Gebäude (§ 73 (1) 2 LBO)**

Dachabdeckungen und Außenwände, welche in die Start- bzw. Anflugrichtung weisen, d. h. die Süd-, Südwest- und Südostseite der Gebäude sind so zu gestalten, daß eine Blendung der am Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz Schwenningen teilnehmenden Luftfahrzeugführer nicht eintreten kann.

Von eventuellen Funk- und Antennenanlagen dürfen keine störenden Einwirkungen auf den Flugfunkverkehr sowie die Funknavigationseinrichtungen des Verkehrslandeplatzes und der dort am Flugbetrieb teilnehmenden Luftfahrzeuge ausgehen.

An den baulichen Anlagen kann an bzw. auf diesen eine Hinderniskennzeichnung (Tages- und Nachtkennzeichnung) erforderlich werden.

## **C. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

### **2. Planvorlagen**

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

Aus den Schnitten und Ansichten müssen die Firsthöhen, Oberkante Attika bzw. sonstige Gebäudeteile in Meter über NN ersichtlich sein (§ 3 (2) 4 + (3) Bauvorlageverordnung).

### **3. Bepflanzungsplan**

Mit dem Baugesuch oder der Bauvoranfrage ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzliste der vorgesehenen Sträucher und Bäume nach deren Art und Anzahl einzureichen.

Der Bepflanzungsplan ist der Luftfahrtbehörde, dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 27 - Verkehr - zur Zustimmung vorzulegen.

#### **4. Oberflächenwassersammlung**

Auf den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung (z.B. wechselfeuchte Sickerflächen, Teiche, Sickergruben oder Zisternen) auf dem Grundstück selbst oder in der näheren Umgebung wieder zuzuführen oder nutzbar zu machen.

#### **5. Grundwasserschutz**

Die Oberflächenbeläge der Ein- und Ausfahrten, Be- und Entladezonen und Werksverkehrsflächen sind so zu gestalten, daß eine Grundwassergefährdung durch Verwendung entsprechender Vorrichtungen, wie z. B. Ölabscheider, auszuschließen sind.

#### **6. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III b der Keckquellen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### **7. Künftige Wasserschutzzone**

Zum Schutz des Grundwassers und zur Verhinderung eines Schadstoffeindringens in den Neckar und damit einer weiträumigen Verschleppung von Schadstoffen, sollte die Abwasserbeseitigung den Auflagen genügen, die für Anlagen in der Wasserschutzzone III des benachbarten, künftigen Wasserschutzgebiets "Keckquellen" gelten.

#### **8. Geologie**

Im Zuge der Baumaßnahme ist darauf zu achten, daß die Subrosion des im tiefen Untergrund anstehenden Gipses nicht durch bauliche Eingriffe gefördert oder verstärkt werden kann. Aus diesem Grund ist zunächst die detaillierte Baugrunderkundung über eine möglichst im Zentrum des Gebietes zu platzierende Kernbohrung notwendig, die bis in den Gipshorizont hinabreichen muß. Das Bohrloch ist sofort nach Gewinnung der Kerne wasserdicht zu versiegeln. Auf Pumpversuche sollte im Hinblick auf die Gipsauslagung verzichtet werden.

Im Anschluß an die Kernbohrung ist die Lage der Grenze zwischen Quartär und Gipskeuper, sowie diejenige zwischen den gipsfreien Schichten und dem Gips durch geophysikalische Untersuchungen festzustellen.

#### **9. Ausgleichsmaßnahmen**

Für die in der Umweltverträglichkeitsprüfung geforderten Ersatzflächen für die Biotopinanspruchnahme wird im benachbarten Gewann "Erlenbann" ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt bzw Flächen zur Verfügung gestellt.

## **10. Beschränkter Bautenschutzbereich**

Nach den Bestimmungen des beschränkten Bautenschutzbereiches sind sämtliche Bauvorhaben, die nicht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, sowie Einrichtungen von Hindernissen im Sinne des § 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) durch die zuständige Genehmigungsbehörde, dem Regierungspräsidium als Luftfahrtbehörde, zur Zustimmung vorzulegen (z. B. Baukräne); ggf. ist das Regierungspräsidium als Luftfahrtbehörde Genehmigungsbehörde (§ 15 (2) LuftVG).

Das Aufstellen von Baukränen ist rechtzeitig mindestens 8 Wochen vorher unter Beifügung von Aufstellungsplänen, Schwenkbereichen und Seitenansichten mit Höhenangaben in Meter über NN beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 27 - Verkehr - als ziviler Luftfahrtbehörde zu beantragen.

## **11. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)**

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Baugenehmigungsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

Durch Wiederverwendung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben. Dies ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Villingen-Schwenningen, den 11.08.1998

gez. Matusza

Oberbürgermeister