



Textteil

zur Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

" Rammelswiesen-Süd "

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 21.09.2005

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1991, I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Industriegebiet (GI) sind von den Ausnahmen nach § 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Industriegebiet (GI) ist gemäß § 9 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn
 - sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
 - die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet ist.

1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind nachfolgend aufgelistete Betriebe:

- Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
- Baustoffhandel,
- Brennstoffe, Mineralölhandel,
- Gartenbedarf

Einzelhandelsnutzungen als Bestandteil eines zulässigen Betriebes können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in diesen eigenproduzierte Waren auf max. 100 m² Verkaufsfläche angeboten werden und die Einzelhandelsfunktion der Produktion deutlich untergeordnet ist.

2. Bauweise

2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3. Nebenanlagen

3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

5. Flächen für Aufschüttungen

5.1 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 %	1,5 m
5 % < 7,5 %	2,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 7,5 % können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen. Das Böschungsverhältnis hierzu beträgt maximal 2:1.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
- 6.2 Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten, pflanzenbestandenen Bodenschichten von mindestens 0,30 Metern Stärke zu versickern. Zu den unverschmutzten Niederschlagswassern gehören nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.

Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und topographischen Gegebenheiten sowie bei Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Oberflächenwässer von LKW-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsstraßen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

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

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 7.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit A gekennzeichnete Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und einem Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsdienste zu belasten.
- 7.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit B gekennzeichnete Flächen mit einem Fahrrecht für Schienenfahrzeuge zu Gunsten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern **6303, 6309, 6309/1** zu belasten.
- 7.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit C gekennzeichnete Flächen mit einem Fahrrecht für Schienenfahrzeuge zu Gunsten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern **6303, 6309, 6309/1, 6310, 6311/1** zu belasten.
- 7.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit D gekennzeichnete Flächen mit einem Fahrrecht für Schienenfahrzeuge zu Gunsten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6310 und 6311/1 zu belasten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.1 Oberirdische, offene Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.2 Im Industriegebiet (GI) ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.3 Im Industriegebiet (GI) ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.4 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- 8.5 Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche von mehr als 50 m² und einer Höhe von mehr als 5 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

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

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Höhe baulicher Anlagen außerhalb der An- und Abflugschneise des Flugzeuglandeplatzes Schwenningen bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Anlagengrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Anlagenabschluss.

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

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

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

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blink-schaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.
Oberhalb des obersten Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.
Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.
Freistehende Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen. Die maximale Größe einer Werbeanlage beträgt 25 m².
Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen, auf eine Grundstücksgrenze hinwirken, darf das Ergebnis folgender Formel nicht überschreiten:

Fläche der Werbeanlagen = (Länge der hinwirkenden Grundstücksgrenze x 0,05)², unter Berücksichtigung der obigen Festsetzungen.

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

- 3.1 Großflächige Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

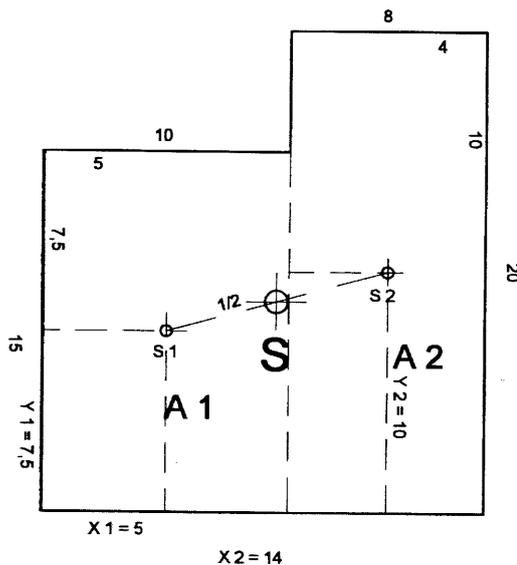
C. HINWEISE

1. FLÄCHENSCHWERPUNKT

- 1.1 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:



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

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

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$Y_2 = 10$$

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

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

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

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

2. BODENDENKMALSCHUTZ

- 2.1 Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzeigen.

3. BODENSCHUTZ

- 3.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, 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.
 - 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.
 - Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.
- 3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
- Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden.
 - 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 welches von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

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

- 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 Z 0 Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

4. BAUGRUND

- 4.1 Das Baugebiet liegt in der Neckaraue mit relativ hohen Grundwasserständen. Es ist stark setzungsempfindliche Auensedimente über z.T. ausgelaugten und möglicherweise erdfallgefährdeten Gipskeuperschichten als Baugrund zu erwarten. Bei größeren Bauvorhaben wird daher objektbezogene Baugrundberatung empfohlen.

5. WASSERSCHUTZGEBIET

- 5.1 Der Planbereich liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Der Bau von Erdwärmesonden ist nach dem Leitfaden Erdwärmesonden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden in der Weiteren Schutzzone (Zone III) verboten.

6. NATUR UND LANDSCHAFT

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

7. ZIVILER LUFTVERKEHR

- 7.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Horizontalfläche und mit Teilen innerhalb des An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Schweningen. Dachabdeckungen und Außenwände, die in Start- bzw. Anflugrichtung weisen, sollten blendfrei gestaltet werden. Die Regularien des Luftverkehrsgesetzes innerhalb des Bautenschutzbereiches über die Zustimmungs- bzw. Genehmigungspflicht von Bauvorhaben durch die zivile Luftverkehrsbehörde sind zu beachten. Auf Grund der Lage zum Verkehrslandeplatz Schweningen ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

8. LEITUNGSRECHTE

- 8.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten, mit einem Leitungsrecht zu belasteten Flächen dürfen zur Erhaltung des unterirdischen Leitungsbestandes nur mit flachwurzelnden Pflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Villingen-Schwenningen, den 22. November 2005

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister