



Textteil

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften für
das Gebiet

**"Neckarpark, Teilbereich nördliches
Baufeld"**

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 21.05.2012

I. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung einer ungestörten Wohnlage werden, unter Bezug auf das bebaute Umfeld und zur Sicherung eines ausschließlichen Wohnanteils Nutzungen, die den Wohngebietscharakter des Baugebiets widersprechen würden, ausgeschlossen.

2.0 Weitere Festsetzungen

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Carports sowie Garagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind unterirdische Garagengeschosse innerhalb der festgesetzten Fläche.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld trotz erhöhter baulicher Dichte, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO beschränkt.

3.0 Grünfestsetzungen

- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Art und Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu ersetzen.

Begründung:

Gliederung und Fassung des öffentlichen, bzw halböffentlichen Raumes

4.0 sonstige Festsetzungen

- 4.1 Die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punktnummern 1-2 ist zugleich Baugrenze.

Begründung:

Erläuterung der planbildlichen Festsetzung.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

1.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

Begründung:

In Sicherung der Erlebbarkeit des halböffentlichen Raumes wird die Zulässigkeit von straßenseitigen Einfriedungen beschränkt.

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

- 2.1 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.

Begründung:

In Sicherung des Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt

3.0 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.

Begründung:

Um das Ortsbild störende Häufungen und Größen von Antennenanlagen zu verhindern wird die Zulässigkeit von Antennenanlagen hinsichtlich Anzahl und Größe geregelt.

III. HINWEISE

1.0 Bodendenkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (FAX: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen

2.0 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 gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

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

3.0 Natur und Landschaft

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

Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

4.0 Gewässerschutz

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht unbehandelt eingeleitet werden. Eine Regenwassernutzung z. B. durch die Anlage von Zisternen wird empfohlen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist im Planungsbereich aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund ungünstiger geologischer und hydrologische Gegebenheiten nicht zulässig.

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

5.0 Altlasten

Erdarbeiten in diesem Bereich sind fachgutachterlich zu begleiten. Die Vermischung von unbelastetem Bodenauftrag mit Boden mit Restbelastungen ist zu vermeiden. Dies ist planerisch und organisatorisch zu berücksichtigen. Die Entsorgung von Erdaushub darf nur auf Grundlage einer Deklarationsanalytik und unter Beachtung abfallrechtlicher Bestimmungen erfolgen. Im Rahmen von Erdarbeiten angetroffenes Grund- oder Schichtwasser ist chemisch untersuchen zu lassen. Wird eine Wasserhaltung notwendig, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6.0 Abfallentsorgung

Sammelplätze für Hausmüll sind so anzulegen, dass weder Fußgänger-, noch Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

7.0 Gleisanlagen der DB

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.