Anlage zum Bebauungsplan

vom 31.5.1966 (Satzung)

für das Gebiet „ Rieten-Mitte „ (östlicher Teil)

Inhalt des Bebauungsplanes: (§ 9 Abs. 1, § 30 BBauG)

1.) Art der baulichen Nutzung:

a) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind nur Wohngebäude.
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

b) Sondergebiet (Ladenzentrum) § 11 BauNVO

Zugelassen sind nur reine Geschäftsbauten und gemischte Wohn- und Geschäftsbauten für Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

Produzierende Handwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien usw.) werden nur als Filialen zugelassen.

Im Bereich des Hauptversorgungszentrums können in der Gruppierung der reinen Geschäftsbauten Ausnahmen zugelassen werden, sofern sie den wirtschaftlichen Erfordernissen in diesem Gebiet und der Planungsabsicht nicht widersprechen.

Notwendige Wirtschaftshöfe sind durch Mauern als Sichtschutz abzutrennen. Höhe und Farbe der Mauern sind mit dem Hochbauamt abzusprechen. Die Benutzung des auch der Öffentlichkeit zugänglichen und einsehbaren Verkehrsraumes für Anlieferungszwecke ist nicht gestattet.

Nebengebäude, wie offene oder geschlossene Schuppen, Gartenhäuschen und ähnliches dürfen in dem Baugebiet nicht errichtet werden.

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 17 BauNVO)

Es gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Geschosse (römische Zahl im Kreis) ist zwingend; ohne Kreis gibt sie die höchstmögliche Geschosszahl an.

3.) Bauweise:

Die Bauweisen gehen aus dem Bebauungsplan hervor.

4.) Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhen gemessen vom fertigen Außengelände bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachfläche darf betragen:

a)	7,00 m	bei zweigeschossiger Bebauung
b)	10,00 m	bei dreigeschossiger Bebauung
c)	13,00 m	bei viergeschossiger Bebauung
d)	23,00 m	bei achtgeschossiger Bebauung

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bei ebenem oder annähernd ebenem Gelände höchstens 1,20 m über dem fertigen Außengelände liegen.

Kniestöcke werden nur bei zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern gestattet und dürfen die max. Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

5.) Nebenanlagen:

a) Garagen.

Garagen dürfen nur an den vorgesehenen Stellen errichtet werden. Eine anderweitige Nutzung der Garagen oder die Errichtung anderer Gebäude auf den für Garagen vorgesehenen Grundflächen ist unzulässig.

Die Garagen des gesamten Baugebietes sind farblich den Hauptgebäuden anzupassen. Sammelgaragen sind in einheitlicher Art zu errichten.

Garagentiefe:	5,00 m – 6,00 m
Garagenhöhe:	max. 2,50 m
Dachform:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis höchstens 10°.

Die Garagengesimse sind in gleicher Höhe rundumlaufend bündig mit der Außenwand auszubilden.

Bei den Sammelgaragen westlich der Gluckstrasse zwischen Rietenstrasse und der öffentlichen Grünfläche soll das farblich abgesetzte Gesims der Garagen über den Einfahrtsöffnungen bezw. den entsprechenden gegenüberliegenden Öffnungen als Sturzbalken durchlaufen. Vor Einreichung eines Baugesuches ist diese Ausführung mit dem Hochbauamt Abteilung Stadtplanung durchzusprechen.

Für die achtgeschossigen Gebäude sind Tiefgaragen zu errichten. Auch für die Gebäude im Bereich des Geschäftszentrums können Tiefgaragen vorgesehen werden.

Die Garagen für die achtgeschossigen Gebäude liegen unter dem geplanten Grünzug. Sie sind entsprechend mit Erdreich zu überdecken und zu bepflanzen.

b) Mülltonnen.

Die Mülltonnenstandplätze sind im Bebauungsplan festgelegt. Sie sind gegen Einsicht mit einer entsprechend hohen Mauer zu umgeben und einzupflanzen. Um eine Einheitlichkeit zu erzielen, ist vor Anlage der Mülltonnenstandplätze Absprache mit dem Hochbauamt Abteilung Stadtplanung erforderlich.

6.) Dachausbildung und Dachaufbauten:

a) Für die 2-geschossigen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 – 30 ° und einer Dachdeckung mit engobierten braunen Dachziegeln vorgeschrieben. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech oder Dachpappe ist unzulässig.

Die Traffgesimse sollen entlang einer Straßenseite einheitlich erstellt werden. Sogenannte Kastengesimse sind unzulässig.

Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen ist nicht gestattet. Bei zweigeschossigen Gebäuden können zusätzlich Wohnräume an den Giebelseiten eingebaut werden, sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Dachüberstand an der Traufe: max. 0,60 m

am Ortgang: max. 0,30 m

b) Alle übrigen Gebäude sind mit Flachdächern ohne sichtbare Dachneigung und ohne Dachüberstand auszuführen.

Dachaufbauten sind im gesamten Baugebiet nicht zugelassen.

7.) Außengestaltung der Gebäude:

Die einzelnen Gebäude müssen in Form und Farbe mit dem Hochbauamt abgestimmt werden. Bei Mehrfamiliengebäuden und Geschäftsbauten des Baugebiets sind Gemeinschaftsantennen anstelle von Einzelantennen zwingend vorgeschrieben

8.) Gestaltung der nicht überbauten Flächen:

Der Grünplan vom 7.2.1966 mit den dazugehörigen Gestaltungsrichtlinien vom 7.2.1966 (Dipl. rer. hort. P. Weißer) zum Bebauungsplan ist Bestandteil der Satzung.

Vorhandener wertvoller Baumbestand ist zu erhalten.

Die Bepflanzung ist so anzulegen, daß die Verkehrssicherheit besonders an den Straßeneinmündungen nicht behindert wird. Im Bereich des erforderlichen Sichtwinkels dürfen keine sichtbehindernden Sträucher und Bäume angepflanzt werden.

9.) Einfriedigung:

Die Einfriedigung der Wohngrundstücke gegen Straßen und Wege ist ohne Sockelmauer nur mit Rasenbordsteinen evtl. mit Heckenhinterpflanzung auszuführen.

Für die seitliche und rückwärtige Abgrenzung der einzelnen Wohngrundstücke können eingepflanzte Drahtzäune verwendet werden (siehe Grünplan).

Sichtbare Drahtzäune sind nicht zugelassen.

Schwenningen a. N., den 31.5.1966