

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"IM KLEINEN ESCHLE"

Stadtbezirk Schwenningen

vom 05.05.1995

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 17.12.1990.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind :

- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

unter folgender Bedingung :

wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Weitere Einschränkungen :

Die Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind :

Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Garagenflächen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Maßgebend ist:

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe - gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut.

2.2. Höhenlage der Gebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Maßgebend ist:

Als Bezugshöhen gelten die folgenden Höhen für die Oberkante - Erdgeschoß - Fußboden

Arb. Nr.	OKEFH in m ü.NN	Arb. Nr.	OKEFH in m ü.NN
1	723,00	2	722,90
3	722,70	4	722,50
5	721,30	6	721,30
7	720,80	8	720,80
9	720,60	10	720,20
11	719,90	12	719,60 - 720,60
13	719,50	14	719,00
15	719,00	16	719,00
17	719,20	18	718,10
19	717,10	20	715,80
21	714,50	22	713,90
23	714,90	24	715,60
25	716,60	26	717,50
27	718,50	28	718,50
29	719,00	30	719,00
31	719,00	32	718,60
33	718,10	34	717,70
35	717,20	36	716,70
37	716,20	38	715,70
39	714,90	40	714,30
41	713,70	42	712,60
43	713,70	44	712,60
45	712,00	46	715,50
47	716,00	48	716,50
49	717,00	50	717,50
51	718,00	52	718,50
53	718,50	54	719,20
55	719,20	56	719,50
57	720,00	58	720,40
59	720,40	60	720,00
61	720,00	62	719,40
63	719,00	64	718,50
65	718,00	66	717,50
67	717,00	68	721,60
69	720,90	70	720,00
71	-	72	714,60
73	714,60	74	715,60
75	715,60	76	713,80
77	713,80	78	712,80
79	712,80	80	712,60
81	712,60	82	712,00
83	712,00		

Abweichungen bis zu $\pm 0,30$ m sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie aus dem natürlichen Gelände Verlauf oder aus einer sinnvollen Angleichung an das Nachbargebäude abzuleiten und mit den Nachbargebäuden abgestimmt sind.

2.3. Ermittlung der Geschoßfläche (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Auf den Grundstücken Arb. Nr. 58 - 67 sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von in Gebäuden liegenden Garagen unberücksichtigt zu lassen.

3. SCHALLSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Für die Hauptgebäude auf den Grundstücken Arb. Nr. 1, 5, 9, 12, 82 und 83 wird passiver Lärmschutz (Verkehrslärm) festgesetzt. Aufgrund der berechneten Außenlärmpegel werden die Bereiche dieser Gebäudedefronten, nach einzelnen Stockwerken aufgeteilt (siehe Detailpläne 1 - 2) in den Lärmpegelbereich II nach der DIN 4109 eingeordnet.
- Für die Abschirmung des Hundesportlärms wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt. Die einzuhaltende Mindesthöhe der Lärmschutzeinrichtung in Meter ist in der Planzeichnung mit Ok ü.NN bezeichnet.

4. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Die nach § 8 a - c BNatSchG auszugleichenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden als Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

4.1. Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort (Baugrundstück)

Die auf den Baugrundstücken vorgeschriebenen Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Oberflächenerwasserversickerung dienen ebenfalls dem Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen. (Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort)

4.1.1. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung (z. B. wechselfeuchte Sickerflächen, Teiche oder Sickergruben) wieder zuzuführen oder nutzbar zu machen. Überlaufwässer, auch aus Zisternen, sind in den Trockenbach abzuleiten.

4.1.2. Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Flächenbefestigung muß der Anteil der offenporigen Beläge wie - z. B. Schotterrasen, Beton- und Rasenpflaster, Rasenziegel - mind. 50 % der befestigten Gesamtfläche der privaten Grundstücke betragen.

4.1.3. Pflanz- und Erhaltungsgebot auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1.3.1 Pflanzgebot

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 400 m² Grundstücksfläche
- mindestens 1 heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste (mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/12 cm),
 - oder 1 Obstbaumhochstamm (Stammhöhe 160 bis 180 cm) oder Obstbaumhalbstamm (Stammhöhe 100 - 120 cm) wie Apfel, Birne, Süßkirschen
 - und mindestens 10 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und

bei Abgang zu ersetzen.

Bei Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, muß mind. einer der oben festgesetzten Bäume entlang dieser Verkehrsfläche - Abstand zum Verkehrsflächenrand ca. 2,00 m - auf den privaten Grundstücksflächen gepflanzt werden.

Zur Vermeidung der Verschattung von Nachbargrundstücken durch Vegetation ist höhenmäßig abgestuft zu pflanzen. Schattenverträgliche Nadelgehölze wie Tanne und Fichte sind nur auf der Nordseite der Gebäude zu pflanzen, so daß der Schattenwurf die passive Sonnenenergienutzung nicht beeinträchtigt.

Tannen, Fichten, Eiben und Thuja sind als Heckenpflanzung nicht zulässig.

4.1.3.2 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorhandener Baumbestand auf den Baugrundstücken ist zu erhalten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen Nutzung (Nutzung der Solarenergie, Versickerung des Oberflächenwassers), möglich ist. Der Erhalt von Bäumen kann auf das Pflanzgebot von Bäumen auf privaten Grundstücken angerechnet werden.

4.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsorts)

4.2.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Bäume sind zu erhalten.

4.2.2 Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist die heutige Nutzung von einer gärtnerischen Nutzung, einer intensiven Grünlandnutzung und einer Nutzung als Freifläche für den Hundesportverein in eine extensive Grünlandnutzung umzuwandeln.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen :

- Es darf nach einer Übergangszeit (3 Jahre nach Umnutzung) nur noch eine einmalige Mahd im Jahr nicht vor dem 01.07. des jeweiligen Jahres durchgeführt werden.
- Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Die vorhandene Geländemulde ist zur temporären Wasserabführung bei Starkregen zu erhalten.
- Drainagemaßnahmen sind verboten.
- Das heutige Gelände des Hundesportvereins ist nach der Verlagerung des Platzes zurückzubauen und in der oben dargestellten Form als Grünland zu nutzen.
- Standortfremde Gehölze, insbesondere die Nadelgehölze, sind zu entfernen.
- Der Gehölzbestand ist insgesamt zur Aufwertung des Talraumes auszulichten.
- Neupflanzungen sind nur nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.

4.2.3 Öffentliche Grünfläche - Regenwasserversickerung/-rückhaltung - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Am nördlichen Rand der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Trockenbach als offene Oberflächenwasserabführung naturnah auszumodellieren, in den Uferbereichen standortgerecht und lückig mit Bäumen 2. Ordnung und mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzgebot) und die angrenzenden Flächen sind als Wiese anzulegen.

4.2.4. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte 2,49 ha große Ausgleichsfläche (Landwirtschaft – extensive Grünlandnutzung) sowie die auf ihr durchzuführenden und festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden allen nachfolgend aufgeführten, der Bebauung dienenden Flächen zugeordnet:

- Allgemeines Wohngebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Verkehrsflächen
- Kinderspielplatz
- Bolzplatz
- Verkehrsgrün

4.3. Sonstige grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.3.1. Verkehrsgrün und Kinderspielplatz

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind hochstämmige, lichtkronige Laubbäume anhand der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.3.2. Bolzplatz

Eine Umpflanzung des Platzes ist mit Sträuchern (keine Riegelwirkung), die Zuwegung mit Schotterrasen auszuführen.

4.3.3. Hundesportplatz

Eine Bepflanzung ist nur mit standortgerechten Laubgehölzen anhand der Pflanzliste zulässig. Die Lärmschutzmaßnahme ist max. 5 m hoch zu bepflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

1. DÄCHER

Zulässig sind:

- Geneigte Dachformen im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen.

Einschränkung:

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung miteinander verbundener Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen darf die Dachneigung der Hauptgebäude unterschreiten; ansonsten bestimmt § 7 Abs. 1, Nr. 1 LBO bei Grenzbauweise die Dachneigung.

Zulässig sind:

- Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Kollektor- und Photovoltaikanlagen.

Einschränkung :

Diese Bauteile dürfen mit Ausnahme der Kollektor- und Photovoltaikanlagen nicht in das oberste Drittel der Dachfläche einschneiden. Die Länge dieser Bauteile und auch die von Sonnenkollektoren und Photovoltaikflächen darf insgesamt 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten und muß einen Mindestabstand von 1/6 der Trauflänge zum Ortgang einhalten.

2. FASSADEN

Nicht zulässig sind :

- Großflächige Metallfassaden

3. WERBEANLAGEN

Zulässig sind :

- Werbeanlagen nur an den von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassaden und nur an Stätten der Leistung;
- nur eine Werbeanlage für jede Leistungsstätte;

Unzulässig sind :

- Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben und blendende Werbeanlagen;
- Plakatschlagtafeln oder ähnliche Anlagen;
- Werbeanlagen über einer Fläche von 1,0 m² und einer Höhe von 3,00 m über Verkehrsfläche.

4. ANTENNENANLAGEN

Zulässig sind :

- Rundfunk- und Fernsehantennen, soweit möglich, nur als Gemeinschaftsanlagen auf einem Antennenmast pro Grundstück auf der straßenabgewandten Gebäude- bzw. Dachseite.

5. STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mind. 0,50 m Breite. Treffen Garagenzufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 0,50 m auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen.

6. ABFALLBEHÄLTER

Zulässig sind :

- bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude nur in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dichtem Buschwerk und innerhalb der überbaubaren Flächen.

7. SICHTSCHUTZWÄNDE

Zulässig sind :

- Sichtschutzwände und -anlagen auch in Terrassenbereichen nur in Form von Hecken, Holzzäunen, verputztem oder geschlammtem Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen.

Einschränkung :

Diese Bauteile dürfen jeweils eine Höhe von maximal 2,00 m - auch auf Grundstücksgrenzen - und eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

8. EINFRIEDIGUNGEN

Zulässig sind:

- Einfriedigungen nur als Hecken oder Strauchpflanzen sowie hinterpflanzte Holz- oder Maschendrahtzäune im Wohngebiet bis max. 0,80 m Höhe.

C. HINWEISE

1. BAUGRUBENAUSHUB

Für das Plangebiet wird eine "Mutterbodenbörse" eingerichtet. Mutterboden von den privaten Grundstücken ist vorrangig auf diesen wieder zu verwenden. Überschüssiger Mutterboden muß auf den von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen zwischengelagert und später wieder zur Verfüllung gebracht werden.

2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

Laut Gemeinderatsbeschuß sind in diesem Baugebiet mindestens 10 Häuser in Niedrigenergiebauweise mit maximal 40 kWh/m² und Jahr Heizenergiebedarf zu errichten.

3. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III der Keckquellen. Auf die Bestimmungen zu Bauten in Wasserschutzzonen wird hingewiesen.

4. LEITUNGSRECHTE

Innerhalb der im Plan mit Leitungsrechten für Versorgungs-, Entsorgungs-, Fernmelde- und überörtliche Hauptversorgungsleitungen der Versorgungsträger gekennzeichneten Flächen sind Baumaßnahmen oder andere Nutzungen nicht oder nur eingeschränkt und in Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

5. FREIFLÄCHENPLAN

Für private Bereiche ab 1500 m² Grundstücksfläche ist ein qualifizierter Freiflächenplan zum Baugesuch vorzulegen.

6. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

7. ARTENLISTE

Laubbäume 1. Ordnung

- im Bereich der solarenergetisch genutzten Bauten

Fraxinus excelsior	Esche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie

- darüber hinaus in den anderen Bereichen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. Ordnung

- insbesondere im Bereich der solarenergetisch genutzten Bauten

Betula verrucosa	Birke
Alnus incana	Grauerle
Malus in Sorten	Zierapfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus Padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Eyonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Villingen-Schwenningen, den 29.08.1995

gez. Kühn
Erster Bürgermeister