

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Am Wald"

im Stadtbezirk Tannheim

vom 04.05.1995

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994,

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 23.07.1993.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1. Sondergebiet -Klinik- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet -Klinik- sind zulässig:

- a) Nachsorgeklinik für krebs-, herz- und mukoviszidosekranke Kinder und Jugendliche
- b) Wohngebäude für Patienten, Angehörige der Patienten und das Personal
und
- c) Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung für die Patienten und das Personal

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

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

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

Die maximale Gebäudehöhe (Höhe zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante Gebäude) darf 11,50 m nicht überschreiten.

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

Die festgesetzte Höhenlage bzw. Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen ist jeweils im Planteil näher bezeichnet.

Abweichungen von bis zu $\pm 0,50$ m sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich mit dem natürlichen Geländeverlauf vereinbaren läßt oder mit einer sinnvollen Angleichung der Geländeverhältnisse an die Gebäuden abgestimmt werden kann.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die abweichende Bauweise gilt im Grunde genommen die offene Bauweise; es sind jedoch auch Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

4.1. Oberflächenentwässerung/Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung

Im Baugebiet ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser nach Möglichkeit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Deshalb ist es in einer naturnah auszumodellierenden Abführung in eine Retentionsfläche (Sickerfläche) zu führen.

Lediglich im Falle eines Starkregens oder lang anhaltenden Regens und der gefüllten Retentionsfläche kann dieses Oberflächenwasser über einen Überlauf abgeleitet werden.

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

4.2. Dachbegrünung

Flachdächer sind, mit Ausnahme der Trassenbereiche, extensiv zu begrünen.

4.2. Wegeflächen, Stellplätze

Die oberirdischen Stellplatz- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die oberirdischen Stellplätze sind mitbewachsenen Pegolen zu überbauen.

5. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BAUGB)

5.1 Pflanzgebot im Randbereich des Baugebietes

Auf der mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegten Fläche sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche (am Ostrand des Baugebietes) dürfen nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Mindestens sind jedoch flachwurzelnde Gehölze anzupflanzen.

5.2 Pflanzgebot im Innern des Baugebietes

Auf den mit einem Pflanzgebot für Bäume belegten Stellen im Innern des Baugebietes sind zum größten Teil heimische Bäume (siehe Pflanzliste) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste:

Bäume:		Sträucher	
	Bergahorn		Feldahorn
	Schwarzerle		Felsenbirne
	Sandbirke		Hainbuche
	Rotbuche		Hartriegel
	Esche		Haselnuß
	Zierapfel		eingriffiger Weißdorn
	Waldkiefer		zweigriffiger Weißdorn
	Vogelkirsche		Besenginster
	Stieleiche		Efeu
	Silberweide		gewöhnlicher Liguster
	Mehlbeere		gewöhnliche Heckenkirsche
	Kaiserlinde		Schlehndorn
	Bergulme		Kreuzdorn
			Faulbaum
			Alpenjohannisbeere
			Feldrose
			Strauchrose
			vielblütige Rose
			Wilde Brombeere
			Himbeere
			Salweide
			Schwarzer Holunder
			Eberesche
			gewöhnlicher Schneeball

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO-BW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 73 ABS. 1 NR. 1 LBO-BW)

1.1 Fassaden

Metallfassaden sind nicht zulässig.

Bei der Farbwahl der Fassaden sind helle Farbtönen ohne Leuchtkraft zu verwenden.

1.2 Dachgestaltung

Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° auszubilden.

2. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 ABS. 1 NR. 5 LBO-BW)

Grundstückseinfriedigungen sind nur als unauffällige Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

3. WERBEANLAGEN (§ 73 ABS. 1 NR. 1 LBO-BW)

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtschaltung sowie fluoreszierenden oder grellen Farben, sich bewegende Werbeanlagen, Werbefahnen und Spruchbänder sind unzulässig.

Pro Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Größe von 4,0 m² nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Massenausgleich des Erdaushubs

Der im anfallende Erdaushub ist wieder innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen (siehe: Freiflächengestaltungsplan).

3. Bepflanzung von mit einem Leitungsrecht belegten Flächen

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten von Erschließungsträgern dürfen nur in Abstimmung mit diesen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

4. Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetz bei zufälligen Bodenfunden, die bei Erdarbeiten zutage treten, unverzüglich zu benachrichtigen.

5. Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom, Niederlassung Konstanz, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden. Auch sollten die öffentliche Wege erst mit einer hochwertigen Oberfläche versehen werden, wenn die Fernmeldeanlagen erstellt sind.

6. Umweltverträgliches Bauen

Bei Bauausführung der Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Verwendung von Baumaterialien zu achten, die den Erkenntnissen des umweltgerechten Bauens entsprechen.

7. Behindertengerechtes Bauen


Bei Bauausführung der Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die behindertengerechte Ausführung zu achten.

8. **Betrieb der landwirtschaftlichen Nutzung um das Gelände der Nachsorge-
klinik**

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sollte auch außerhalb
der gewöhnlichen Arbeitszeiten geduldet werden.

Villingen-Schwenningen, den 23.10.1998

Bürgermeisteramt
In Vertretung



Theo Kühn
Erster Bürgermeister

