

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan „Schwalbenstadt I“

- 1. Stand: Lt. Entwurfsfeststellung vom 7. Juli 94 und 06.10.1994**
- 2. Überarbeitete Fassung gem. GR-Beschluß vom 15.12.1994**

Dettingen/Erms, den
15.12.1994/06.03.1995

Textlicher Teil des Bebauungsplanes "Schwalbenstadt I"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Die PlanzeichenVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58). Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770), zuletzt geändert 08.01.1990 (Ges.Bl. S. 1) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1993 (Ges.Bl. S. 657).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1-3) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Zulässig sind nur die in § 8 (2) Ziff. 1 - 2 BauNVO aufgeführten Anlagen.

Als Ausnahme können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden; ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hinweis zu 1.1.1 und 1.1.2

Auf Ziff. 3.4 des Textteils wird hingewiesen; ebenso auf die Wasserschutzgebietsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) nach Eintrag

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) im Lageplan

1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO Zulässig ist eine Bauweise, wie offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch mit der Maßgabe, daß für die Gebäudelängen die Nr. 2.6 dieses Textes gilt.

1.4 Höhenlage der Gebäude § 9 Abs. 1 + 2 BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist im Lageplan festgelegt.

Ergibt sich aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs unter dem Vollgeschoß mit der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe ein weiteres Vollgeschoß, so kann dies, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (ab Juli 1995: Landratsamt - Umweltschutzamt) abgestimmte Maßnahmen ist sicherzustellen, daß Gründungen, Fundamente o.ä. den Grundwasserfluß nicht erheblich störend beeinträchtigen.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

1.5.1 Sichtfelder

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.5.2 Straßenabstandsfläche entlang der Ortsverbindungsstraße nach Bad Urach

Die im Lageplan eingezeichnete Abstandsfläche entlang der Ortsverbindungsstraße nach Bad Urach ist freizuhalten von baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Stellplätzen); sie darf nicht als Lagerfläche genutzt werden.

Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (Pflanzschema s. Anl. 1).

1.6 Anschluß an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Zur Ortsverbindungsstraße nach Bad Urach und zu dem parallel verlaufenden Feldweg 4800/3 sind Zufahrten zum Baugrundstück unzulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 (1) 17 BauGB

Die für die Schaffung einer für die Überbauung brauchbaren Geländeoberfläche erforderlichen größeren Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig.

An den Grundstücksgrenzen zu der geplanten Erschließungsstraße und zu dem vorhandenen Feldweg hin muß möglichst flach geneigt, nicht steiler als 1:5 angeschlossen werden. Eine flächenhafte Verteilung des anstehenden Erdaushubs auf dem Baugrundstück ist anzustreben.

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesene 1r-Fläche ist mit einem Leitungsrecht zum Betreiben bzw. zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von 1r = Abwasserleitung/Anlagen zugunsten des Abwasserverbandes Ermstal zu belasten.

Hinweis:

Auf der o.g. Fläche sind Pflanzungen mit tief wurzelnden Gehölzen nicht zulässig.

1.9 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO, § 12 (6) BauNVO

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze können auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht in den Bereichen, die mit "Pflanzgebot 1" und "Pflanzgebot 3" ausgewiesen sind.

1.10 Pflanzgebot (pfg) § 9 (1) 25a BauGB

1.10.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)
s. 1.5.2

Entlang der Uracher Straße sind die im Lageplan mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (Pflanzschema s. Anl. 1).

1.10.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)

Entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen auf privater Fläche auf einer Breite von mindestens 3 m Strauchpflanzungen (Laubgehölze) anzulegen und in wechselnden

Abständen, jedoch durchschnittlich auf 20 lfdm Grundstücksabwicklung ein Baum z.B. Eiche, Ahorn, Vogelkirsche zu pflanzen.

Ebenerdige Stellplätze sind mit Laubbäumen wie z.B. Eiche, Platane, Robinie usw. zu bepflanzen (gem. Artenliste Anl. 2). Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden, oder ein entsprechend großes Pflanzbeet haben. Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zwischen den Parkplätzen zu pflanzen.

1.10.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3)

Die im Lageplan mit pfg 3 gekennzeichnete Fläche -Gewässerschutzzone- ist mit wildwachsenden standorttypischen Staudengewächsen, Gehölzen und Bäumen artenreich zu bepflanzen und dauern zu unterhalten (gem. Artenliste Anl. 4).

1.10.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4)

Je angefangene 1000 m² der Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum wie z.B. Eiche, Linde, Ahorn usw. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Diese Vorschrift gilt zusätzlich zu dem vorstehend genannten Pflanzgeboten.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten § 9 (1) BauGB

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus topografischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten einschl. der notwendigen Betonabstützung erforderlich, die vom Baulastträger hergestellt werden und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden sind.

1.12 Ausbildung von Stellplätzen und Lagerflächen § 9 (1) BauGB und § 73 (1) 5 LBO

1.12.1 Ausbildung von Stellplätzen

Nach der LBO erforderliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster und Spurstreifen (befahrbare Betonabdeckung).

1.12.2 Ausbildung von Lagerflächen

Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, wenn von dem zu lagernden Gut keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Fassaden

An baulichen Anlagen ist generell farbiges oder glänzendes Oberflächenmaterial unzulässig. Fensterlose Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen. (Pflanzschema und Artenliste s. Anlage 5).

Zum Schutz der Vogelwelt sind verglaste Verbindungsgänge, Treppenhäuser oder Außenwände mit hierfür geeignetem Mattglas zu versehen oder mit geeigneten Materialien zu bespannen.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Im Bebauungsplangebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Flachdach 0 - 3°, mit horizontalem Gesimsabschluß

Flachgeneigte Dächer, bis 22°

Sofern aus städtebaulichen Gründen erwünscht, können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

2.1.3 Dachgestaltung

Flachdächer sind zu begrünen, geneigte Flächen sind nur in nicht glänzendem Material auszuführen.

2.1.4 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur technische Anlagen der Gebäude wie Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Oberlichtkonstruktionen und Fahrstuhltürme erlaubt.

2.2 Grundstücksbegrünung § 73 (1) 5 LBO

Mindestens 25% der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Auf diesen Anteil sind die Flächenteile mit Pflanzgebot anzurechnen.

Bis zur Hälfte dieser Begrünungsfläche können auch Stellplätze gem. Textteil Ziff. 1.13 angerechnet werden, wenn aufgrund ihrer Herstellung eine dauernde Begrünung gewährleistet ist. Angerechnet werden darf hier nur die Fläche, die

aufgrund der Bauart tatsächlich für eine Begrünung zur Verfügung steht (Fugenanteil von Rasenpflaster).

Hinweis:

Chemische Mittel zur Bekämpfung von Schadorganismen und Pflanzenkrankheiten sowie Wirkstoffe, die den Entwicklungsablauf von Pflanzen beeinflussen, dürfen nur i.S. von § 17 Abs. 1 NatSchG verwendet werden.

2.3 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO

Mit toten Einfriedigungen ist entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens der Höhe der Einfriedigungen einzuhalten. Zäune müssen aus einem Maschendrahtgeflecht hergestellt sein. Einfriedigungen selbst sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

2.4.1 Behandlung von Oberflächen- und Drainagewasser

Dach- und Drainagewasser, welches direkt zur Versickerung gebracht werden soll, ist für diese Zwecke ausschließlich breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu leiten bzw. auf diese Weise zur Versickerung zu bringen. Direkteinleitungen in das Grundwasser über Sickerschächte sind nicht zulässig. Eine Direkteinleitung dieses Wassers in die Erms wird nur über offene Mulden oder Wassergräben, nicht jedoch über erdverlegte Rohrleitungen zugelassen. Eine Detailabstimmung der abwassertechnischen Erschließungsplanung hat jeweils mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu erfolgen.

2.4.2 Wassergefährdende Stoffe, Produktionsabwässer, Sonderabfälle

Anträge für Vorhaben (Neubauten und Nutzungsänderungen), in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden sollen, Produktionsabwässer anfallen oder Sonderabfälle entstehen werden, sind mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (ab Juli 1995 dem Landratsamt Reutlingen - Umweltschutzamt -) abzustimmen und dort zur Stellungnahme vorzulegen. Es ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, daß wassergefährdende Stoffe nicht in das Grundwasser eindringen können.

2.5 Höchstgrenzen/Mindestgrenzen von Gebäudehöhen
§§ 73 (1) 1 und 7 LBO

Das Höchstmaß zwischen festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe bzw. Garagenfußbodenhöhe und Dachtraufe, gemessen im Schnittpunkt von Hausgrund und Dachhaut bzw. OK Attika, beträgt max. 8 m. Bei Garagen außerhalb von Gebäuden beträgt die maximale Gebäudehöhe 2,8 m.

Ausgenommen von dieser Regelung sind technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Oberlichtkonstruktionen, Fahrstuhltürmen, deren Firstpunkte max. 3 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

2.6 Abmessungen von Gebäuden
(Längen und Tiefen, § 22 BauNVO, § 73 (1) 8 LBO)

2.6.1 Maße

Maximale Gebäudelänge 100 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.7 Erdmassenausgleich/Oberboden

Zür Schonung wertvoller Erddeponiekapazitäten wird ein Erdmassenausgleich auf dem Baugrundstück zwingend gefordert. Sollte ein Massenausgleich aus topografischen oder sonstigen Gründen nicht möglich sein, sollte darüber in den Bauvorlagen ein prüfbarer Nachweis geführt werden.

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlich anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und gegebenenfalls der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

2.8 Altlasten

Im östlichen Teil des Flurstücks Nr. 4841 liegt direkt an der Erms die Altablagerung "Schwalbenstadt". Diese ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Entsorgung von Aushub aus diesem Bereich der mögliche Entsorgungspfad durch vorhergehende Untersuchungen abgesichert werden muß. Vor der Inangriffnahme von Aushubarbeiten in diesem Bereich ist die Einholung einer fachtechnischen Beratung durch das WBA erforderlich.

3. Hinweise

3.1 Grünordnung

Bei der Gestaltung der Außenanlagen (Einfriedigungen, Pflanzgebote) sind die Materialien aufeinander abzustimmen.

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung darstellt.

Die grünordnerischen Festsetzungen müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über einen Pflanzplan nachgewiesen werden.

Unabhängig von der grünordnerischen Festsetzung wird darauf hingewiesen, daß entsprechend § 10 LBO eine gärtnerische Begrünungspflicht besteht.

3.2 Fassade § 3 (6) BauVorlVO

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände anzugeben. Die endgültige Festlegung hat im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zu erfolgen.

3.3 Öffentliche Belange § 126 (1) BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von
-Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung
einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
-Kennzeichnung und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerke, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.5 Altlast im Plangebiet

Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist am Ufer der Erms eine Altablagerung gekennzeichnet. Im Zuge der Bebauung können sich möglicherweise statische Besonderheiten bezüglich des Baugrundes ergeben; auf diesen Umstand wird hingewiesen.

Ausgefertigt!
Dettingen/Erms, den 07.10.1994/06.10.1994/15.12.1994
gez.:
Beutler
Bürgermeister

Ausgefertigt!
Dettingen/Erms, den 20.12.1994
gez.:
Beutler
Bürgermeister

Ausgefertigt!
Dettingen/Erms, den 06.03.1995

gez.:
Beutler
Bürgermeister