



STADT BRÄUNLINGEN  
Schwarzwald - Baar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN  
„IN DER GERBE“

aufgestellt durch das Stadtbauamt Bräunlingen am 2.10.2003  
ausgefertigt am 20.10. 2004  
rechtskräftig seit 16.11. 2004

INHALTSVERZEICHNIS:		Seite
ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG		1
I.	RECHTSGRUNDLAGEN	2
II.	FESTSETZUNGEN	2
II.1	§ 1 Art der baulichen Nutzung	2
	§ 2 Nebenanlagen	2
II.2	Maß der baulichen Nutzung	2
	§ 3 Allgemeines	2
	§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	2
III.	BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	3
	§ 5 Bauweise	3
	§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen	3
	§ 7 Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand	3
IV.	BAUGESTALTUNG	3
	§ 8 Gestaltung der Bauten	3
	§ 9 Nebengebäude und Garagen / Carports	4
	§ 10 Einfriedungen	4
V.	NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE	5
	§ 11 Pflanzgebot	5
	§ 12 Pflanzenartenliste	5
	§ 13 Niederschlagswasser	6
	§ 14 Baulicher Lärmschutz	6
	§ 15 Sonstige Hinweise	6
ANHANG (Empfehlungen / Ausführungsbeispiele Freianlagen )		7

**STADT BRÄUNLINGEN**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**  
**Stadtbauamt**

**SATZUNG**  
**ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN**  
**„IN DER GERBE“**  
**BEGRÜNDUNG**

**ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG:**

Der ehemalige Bebauungsplan „Hüfinger Vorstadt – In der Gerbe – In der Bieth“ umfasste ein sehr großes Gebiet, das im Osten an der Einmündung Hüfinger Straße in die Landesstraße L 181 (neu) begann und im Westen am Gewerbegebiet „Gießnau“ endete. Im Jahr 2002 wurde dieser Bebauungsplan in folgende 4 Teilbebauungspläne aufgeteilt:

1. Gebiet Hüfinger Straße bis Untere Gerbe (Osten) = **„Hüfinger Vorstadt“**
2. Gebiet Untere /Obere Gerbe (Mitte Ost) = **„In der Gerbe“**
3. Gebiet Obere Gerbe bis Gießnaustraße (Mitte West) = **„In der Bieth“**
4. Gebiet nördlich der Bruggener Straße ab Gießnaustraße (Westen) = **„Diessenhofer Straße“**

**Anpassung an den Bestand:**

Infolge der Neubaumaßnahmen im Zuge der L 181 (neu) und Hochwasser-Flutmulde haben sich die Situation und die baurechtlichen Voraussetzungen entlang des gesamten Nordrandes der Stadt Bräunlingen in diesem Bereich vollständig verändert. Deshalb wird der im Rahmen dieses Änderungsverfahrens der jetzt gültige Bebauungsplan „In der Gerbe“ entsprechend angepasst und aktualisiert.

**Neue Bauplätze:**

Parallel zur Anpassung an die aktuelle Situation wird der Bebauungsplan im nördlichen Bereich geändert. Im Sinne einer Nachverdichtung wird die bisher als Grünfläche ausgewiesene nördöstliche Randzone als Wohngebiet (WA) mit Übergangsbereich (MI) zum bestehenden und ebenfalls erweiterten eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) am Westrand ausgewiesen. Dadurch entstehen insgesamt 6 zusätzliche Bauplätze.

Im Zuge einer Bauvoranfrage wurde die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit unter der Voraussetzung der Änderung des B-Planes bereits in Aussicht gestellt.

**Naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a BauGB:**

Die Schaffung zusätzlicher Bauflächen wird durch Pflanzgebote und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes größtenteils ausgeglichen. Das noch verbleibende geringe Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Bräunlingen abgewickelt.

# I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl I S 2141),
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** vom 8.8.1995 (GBl. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997(GBl. S. 521) mit ergänzenden Vorschriften.

## II. FESTSETZUNGEN

### II.1 Art der baulichen Nutzung

#### **§ 1 Baugebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Darstellungen im Straßen- und Baulinienplan als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Mischgebiet (§6 BauNVO) und Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) genutzt.

In dem besonders gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebietes im nördlichen Bereich der Straße Obere Gerbe sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Bürotrakte, Lager- und Sozialräume zulässig.

#### **§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen**

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme im gesamten Baugebiet zugelassen werden.

### II.2 Maß der baulichen Nutzung

#### **§ 3 Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

#### **§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

### **III. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

#### **§ 5 Bauweise**

1. Im Bereich des Planungsgebietes gilt die offene Bauweise als festgesetzt. An den im Straßen- und Baulinienplan vorgesehenen Stellen sind Hausgruppen zulässig.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

#### **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

#### **§ 7 Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand**

Für die erforderlichen Abstandsflächen gilt § 5 ff der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

### **IV. BAUGESTALTUNG**

#### **§ 8 Gestaltung der Bauten**

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein lang gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei dreigeschossigen Gebäuden mind. 11 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als im Gestaltungsplan eingezeichnet vorgesehen werden.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom gewachsenen Gelände bis zur Traufe betragen:
  - A) bei 1-geschossigen Gebäuden 4,10 m
  - B) bei 2-geschossigen Gebäuden 7,10 m
  - C) bei 3-geschossigen Gebäuden 10,00 m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 1,50 m nicht überschreiten.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone des Straßen- und Baulinienplanes festgelegt.
6.
  - a) Der Einbau von Einzelwohnräumen im Dachgeschoss ist bei einer Dachneigung bis zu 30 ° zulässig. Dachgauben sind hier bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der Gesamtdachlänge zulässig.
  - b) Der Einbau von Wohnungen im Dachgeschoss ist bei einer Dachneigung über 30 ° erlaubt. Dachgauben mit einer Länge von 50 % der Gesamtdachlänge sind zulässig.

7. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.
8. Glänzende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.
9. Flachdächer sind nur zulässig, sofern sie intensiv bzw. extensiv begrünt werden oder durch geeignete Bepflanzung eingegrünt werden (-> Pflanzenarten sind gem. § 12 zu wählen)

### **§ 9 Nebengebäude und Garagen / Carports:**

1. Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Haus stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
3. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe laut Plan zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) und die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO).

### **§ 10 Einfriedungen**

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Maßgabe der Baurechtsbehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenbeständigen Sträuchern
  - b) oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
  - c) oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen mit HeckenhinterpflanzungDie Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

## **IV. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**

(§ 9 LBO)

### **§ 11 Pflanzgebot:** (bei neuen Baumaßnahmen ohne Bestandsschutz)

Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenartenliste in § 12 zu pflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Wege und Stellplätze als Grünflächen anzulegen. Hierfür gelten der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes die Pflanzenartenliste gem. § 12.

Es sind mindestens 50 % der Pflanzen aus heimischen, standortgerechten Arten zu wählen.

### **§ 12 Pflanzenartenliste:**

Folgende Pflanzen werden zur Auswahl empfohlen:

#### **Bäume: (Hochstamm, 3xv, STU 16/18)**

Eberesche  
 Rosskastanie  
 Winterlinde  
 Zierapfel  
 Holzapfel  
 Mehlbeere  
 Vogelbeere  
 Eiche  
 Bergahorn  
 Birne  
 Apfel  
 Wildkirsche

#### **Sträucher:(H = 100 cm, 2xv)**

Kornelkirsche	Berberitze
Pfaffenhütchen	Hartriegel
Hainbuche	Schlehe
Holunder	Haselnuss
Heckenkirsche	Faulbaum
Heckenrose	Liguster
Weißdorn	Schwarzdorn
Kreuzdorn	Weiden
Schneeball	Faulbaum

heimische Wildstauden

**Bodendecker:** Alte heimische Bauerngartenarten

### § 13 Niederschlagswasser:

Im Bereich der neu erschlossenen Bauflächen an der Fuchsstraße ist das Oberflächenwasser dem Entwässerungsgraben am Südrand der L 181 zuzuleiten. Entsprechende Rückstausicherungen sind vorzusehen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.

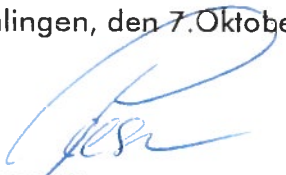
### § 14 Baulicher Lärmschutz

An der Nordseite des Baugebietes ist die Prüfung der Erfordernis baulicher Lärmschutzmaßnahmen im Einzelfall anheim gestellt. Höherer Lärmschutz kann ggf. durch stark geschlossene Fassaden, die Anordnung nicht sensibler Raumnutzungen oder die Verwendung mit Fenstern höherer Lärmschutzklassen erreicht werden. Ansprüche auf Entschädigungen oder öffentliche Maßnahmen besteht nicht.

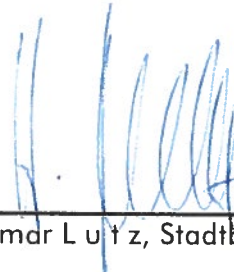
### § 15 Sonstige Hinweise:

1. Das **Amt für Wasser- und Bodenschutz** weist darauf hin, dass im Hochwasserfall im gesamten Gebiet mit einem erhöhtem Grundwasserspiegel zu rechnen ist. Bei bauliche Maßnahmen wird deshalb eine Berücksichtigung von drückendem Wasser empfohlen.
2. Die **Naturschutzbeauftragte** empfiehlt, den Wall südlich der L 181 bei Neuschüttung unregelmäßig zu bepflanzen und die Böschungsneigung zu variieren, um eine natürliche Ausbildung des Ortsrandes zu erreichen.
3. Das **Straßenbauamt Donaueschingen** weist darauf hin, dass keine Forderungen auf Lärmschutzmaßnahmenwegen von der L 181 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

Bräunlingen, den 7. Oktober 2004



Jürgen G u s e, Bürgermeister



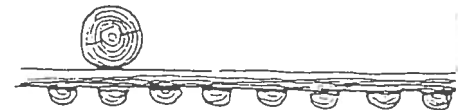
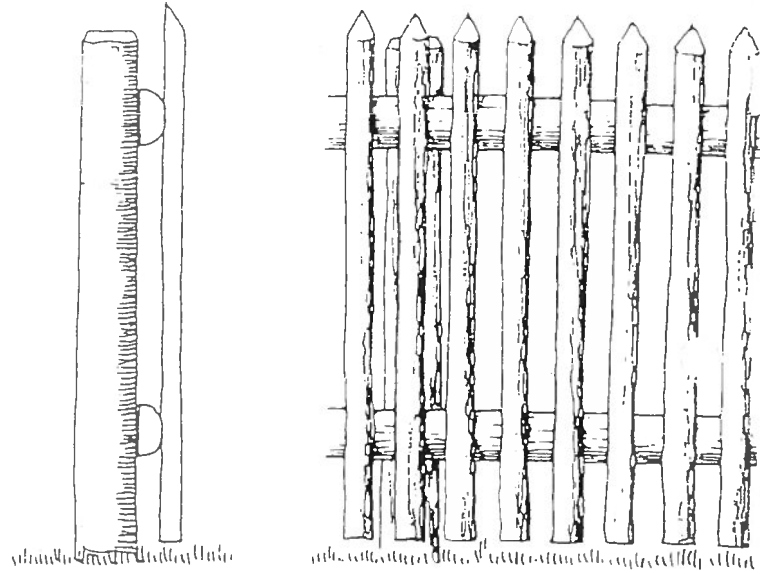
Hilmar L u t z, Stadtbaumeister



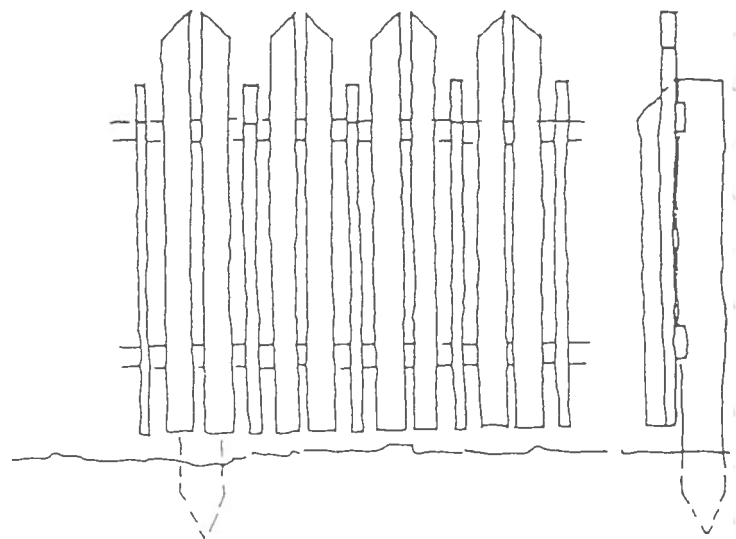
# ANHANG

## 1. EINFRIEDUNGEN

Einfacher klassischer Holzzaun, aus gleichlangen, senkrechten Holzlatten hergestellt.

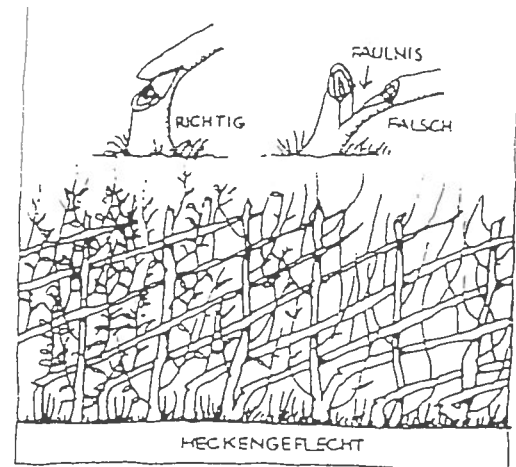


Holzzaun aus einfachen Dachlatten. Aufgrund des immer gleichen schrägen Zuschnitts, des Wenden der Latten und ihres Höhenversatzes beim Anlageln erhält der Zaun einen ornamenthaften Abschluß.

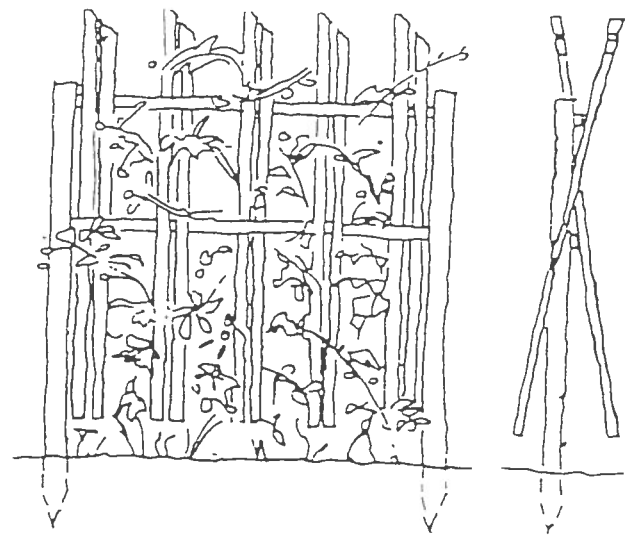


### Lebender Zaun:

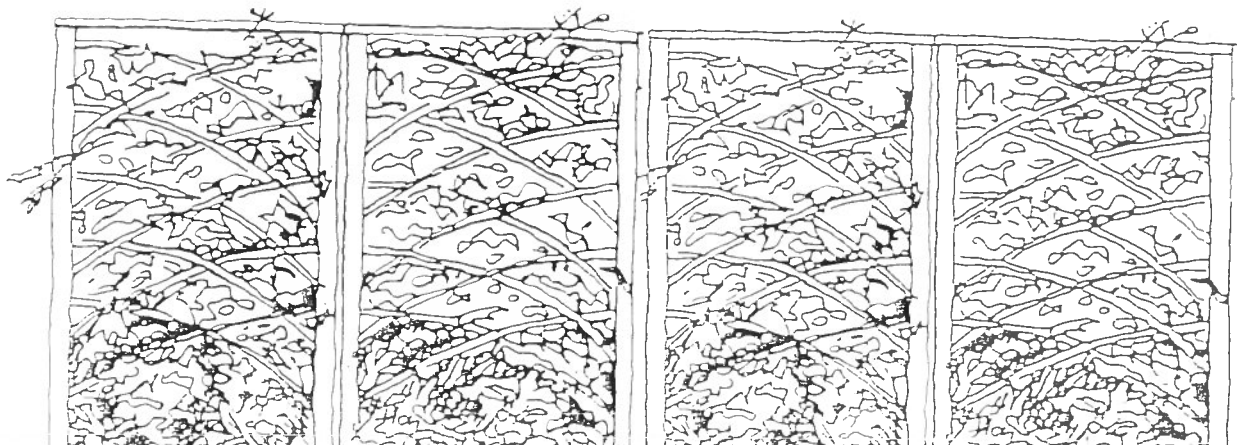
Geschnittene Hecken zum Einzäunen und als Windschutz, insbesondere Weiden und andere schnell wachsende Arten lassen durch Verflechten der Triebe in kurzer Zeit eine Einfriedung entstehen, die gleichzeitig einen Lebensraum für Tiere darstellt.



Lockere lichte Konstruktion, die in ihrer Formensprache einen Zaun nur andeutet, der Vegetation dahinter und dazwischen aber hilft, ungestört emporzuwachsen.

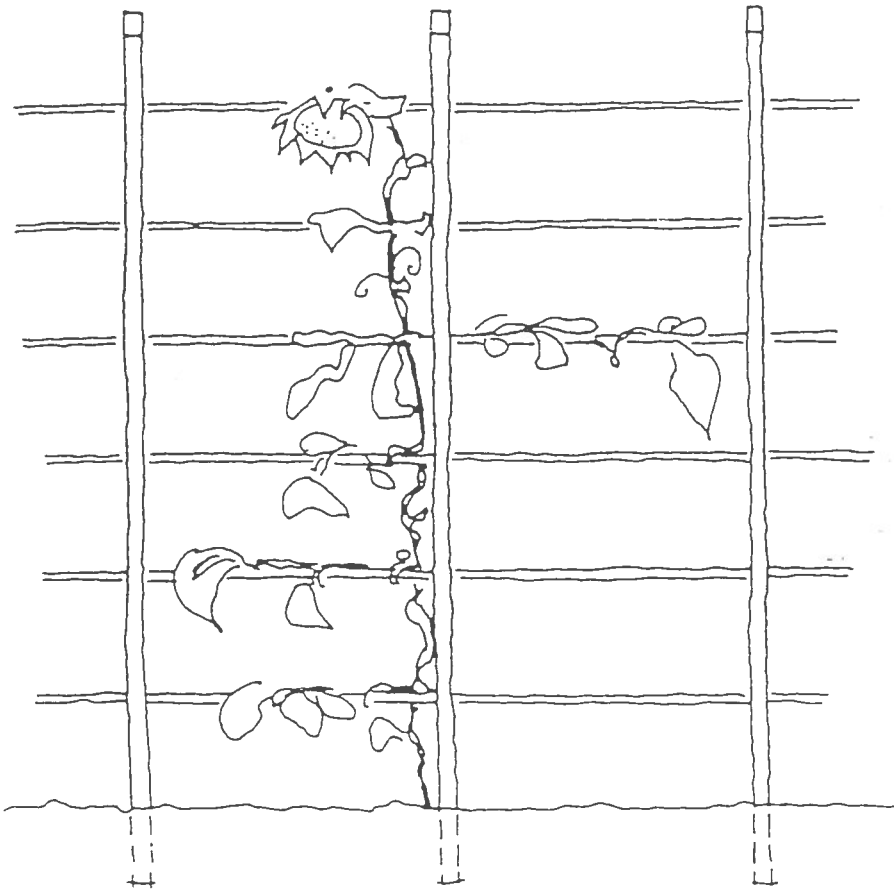
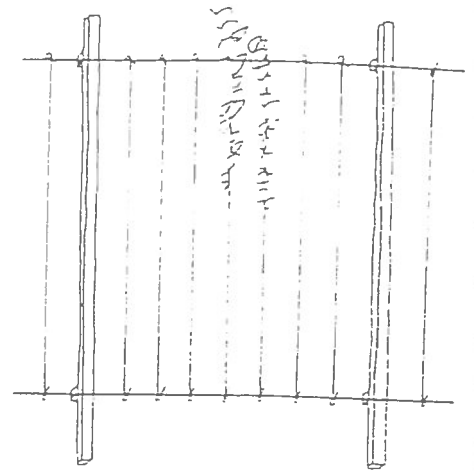


Varabler Zaun aus unbehandelten Rundhölzern und dünnen Ästen. Die Konstruktion aus Ästen kann eine Stützfunktion für Vegetation haben. Als hohe Elemente kann diese Konstruktion auch zur begrünten Abtrennung eines Sitzplatzes, eines Stellplatzes oder eines Müllcontainers werden.

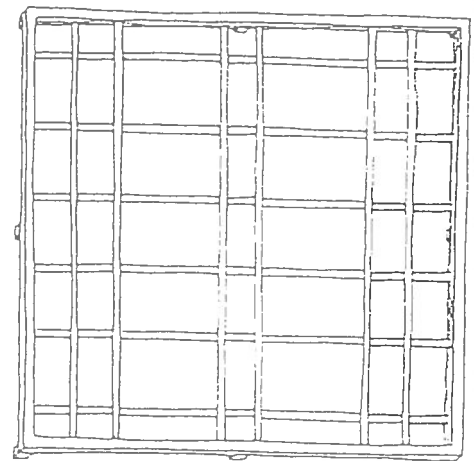
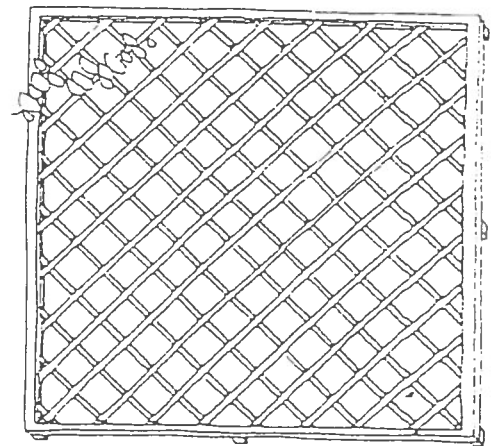


## Freistehende Rankgerüste als begrünter Sichtschutz

Bei richtiger Konstruktion und geeigneter Artenwahl bilden freistehende Gerüste ohne großen Aufwand dichte, grüne Wände. Sie nehmen wenig Platz ein, was besonders in dicht besiedelten Gebieten wichtig ist, außerdem erreichen sie schnell die gewünschte Höhe und Dichte und sind weniger arbeitsintensiv als übliche Hecken.

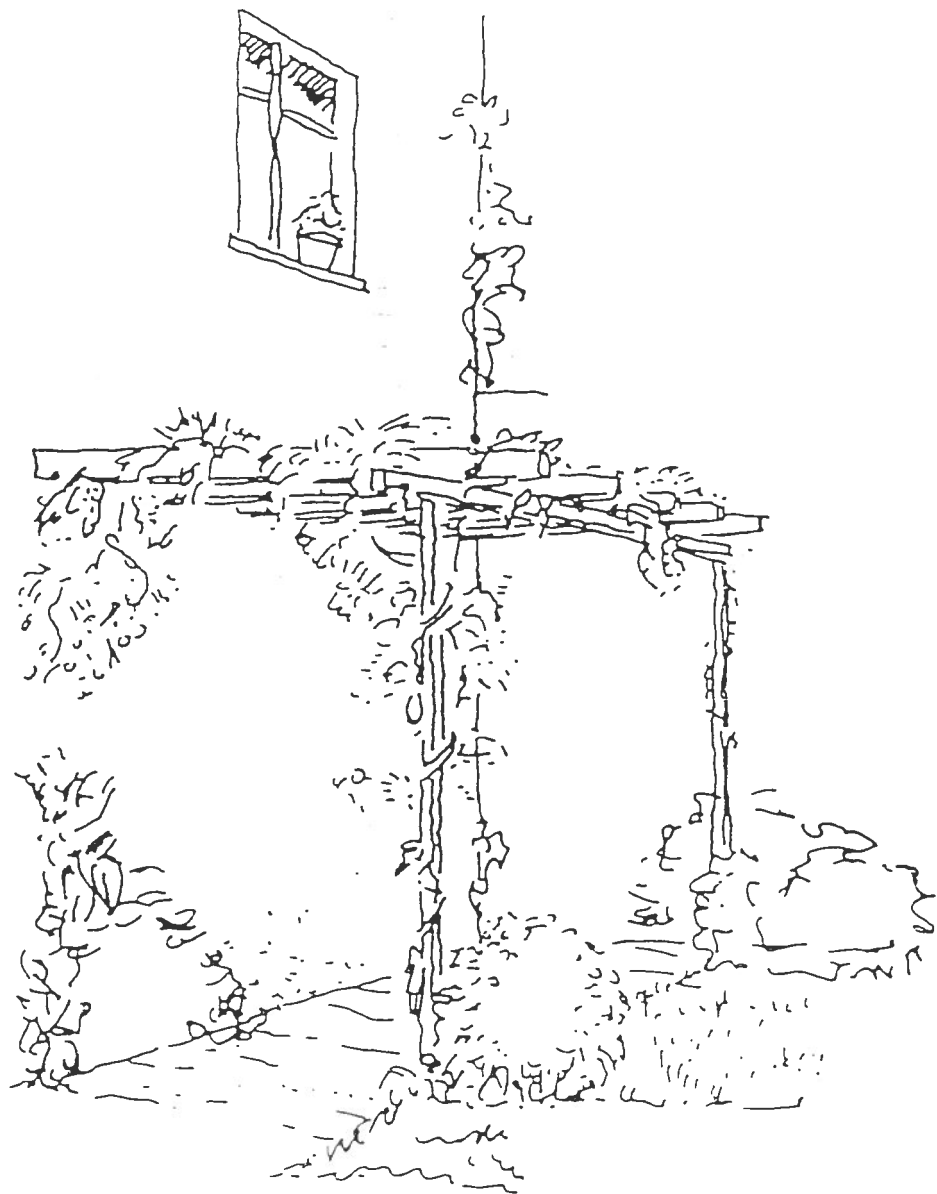


Einfache Sprossenwand aus Holz



## 2. STELLPLÄTZE

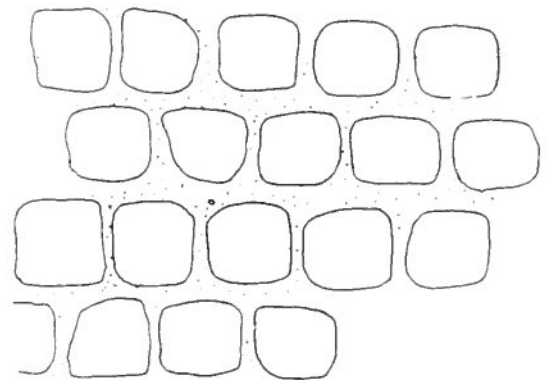
Stellplatz mit begrünter Holzpergola  
(Carport)



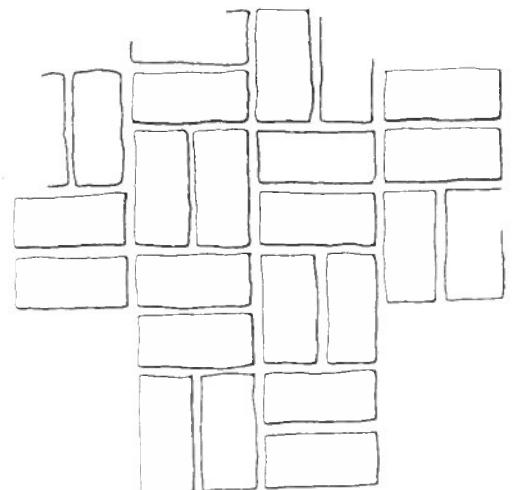
### 3. BELÄGE

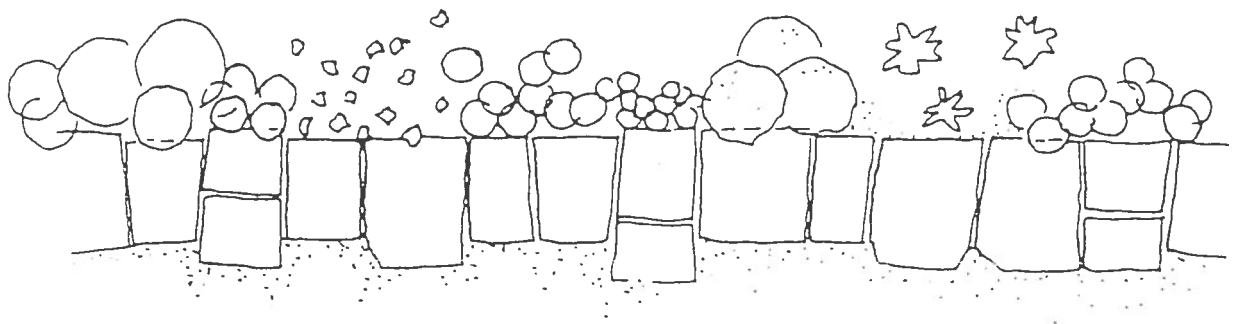
Fußwege, Einfahrten, Höfe und Wohnstraßen können Lebensraum für die in der Region typischen Flora sein. Es ist deshalb auf eine Versiegelung zu verzichten. Befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Decke, aus verdichtetem Splitt oder großfugig gesetztem Pflaster herzustellen. Diese unversiegelten Flächen lassen Regenwasser ins Erdreich sickern, das so direkt dem Grundwasser zugeführt wird.

Pflaster großfugig verlegt, reduziert versiegelte Flächen.



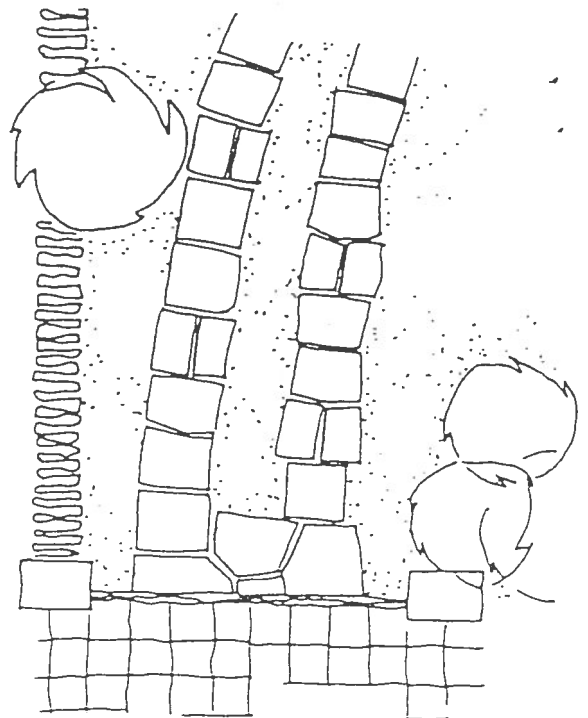
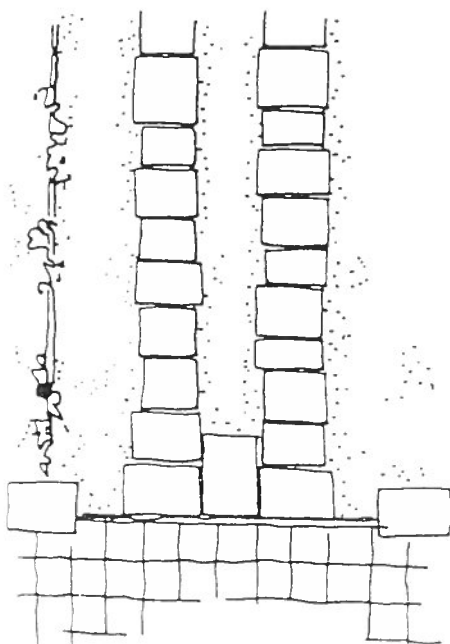
Roter Klinker großfugig verlegt, eignet sich auch gut als Hof- und Terrassenbelag. Besonders geeignet sind Hochlochziegel mit Löchern nach oben verlegt und mit Rasen eingesät.





Geschlossener Plattenweg zur Trennung von Staudenrabatte und Rasen.

Garagenzufahrt mit Plattenspuren aus großformatigen, unregelmäßig verlegten Platten. Eine solche Einfahrt, die sich in ihrer Breite der Größe des Wagens anpaßt, fügt sich optisch besser ein, als eine breite, starr wirkende Einfahrt.

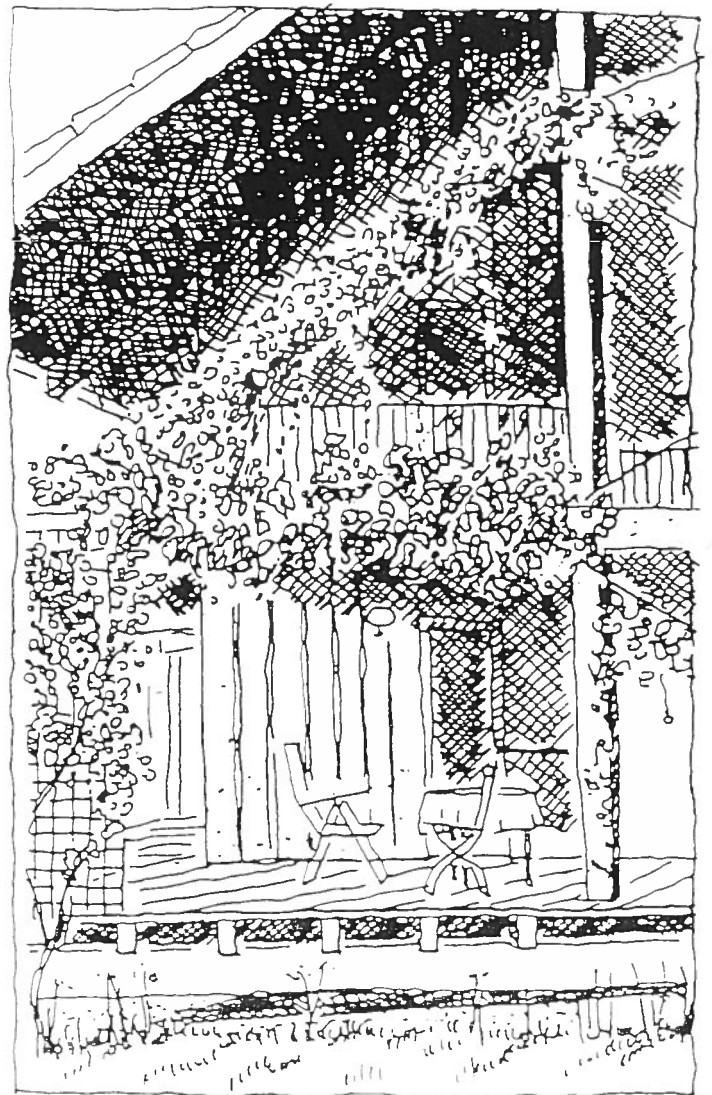
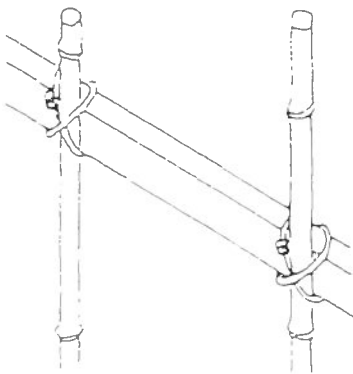
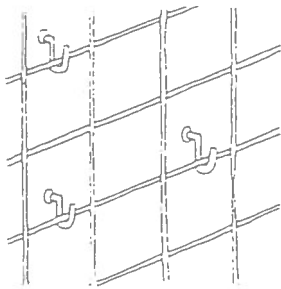
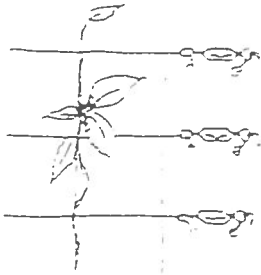


#### 4. BEGRÜNTÉ FASSADEN

Rankhilfen zur Balkonbegrünung können aus horizontal und vertikal verspannten Drähten,

oder aus vor die Fassade gehängtem Drahtgeflecht,

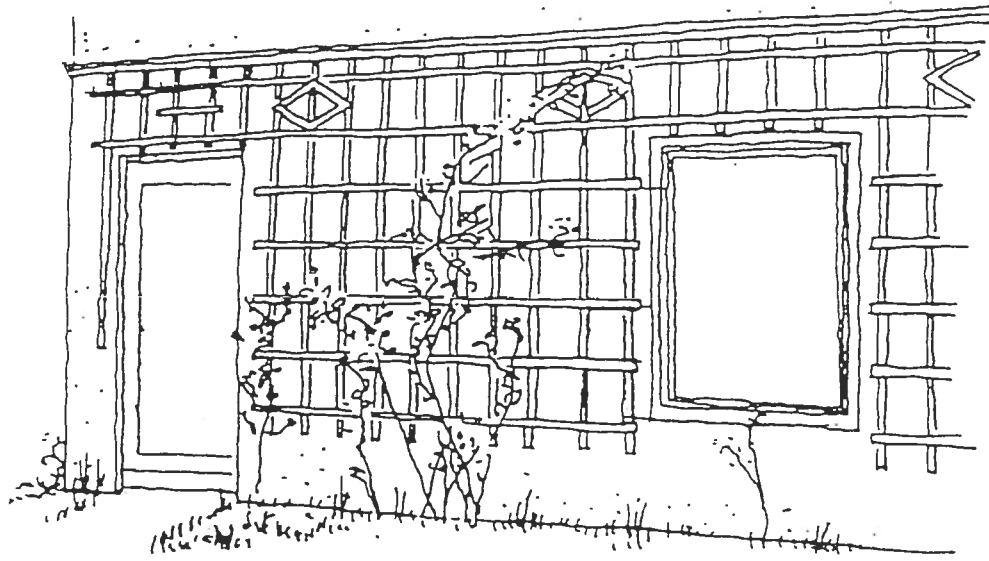
oder aus gebundenen Holz- und Bambusstäben bestehen.



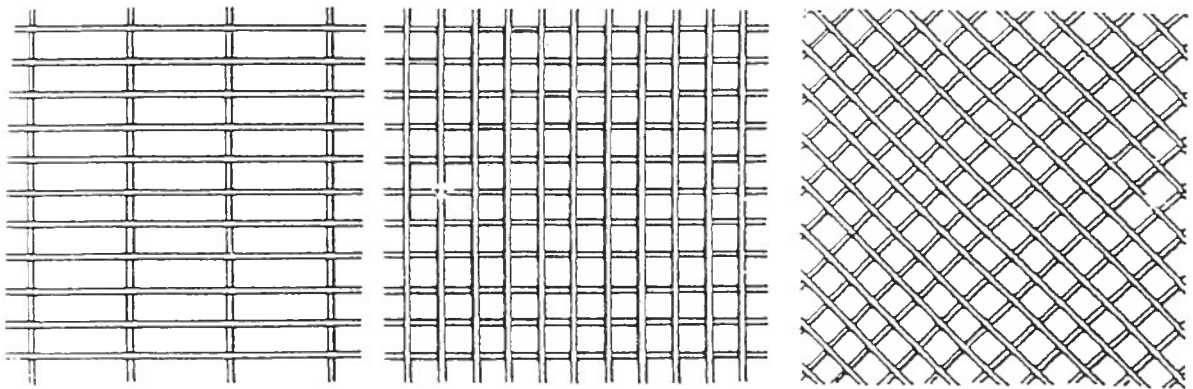
Fassadenbegrünung mit Rankgitter



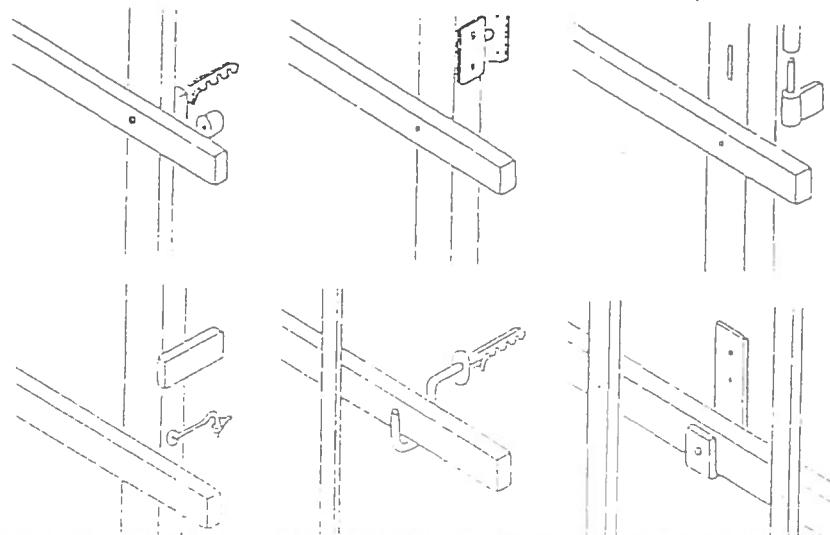
## Rankgerüste aus Holz



## Rankgerüst als architektonisches Element



Anordnungen und Befestigungen für Klettergerüste aus Holz.



## 5. TROCKENMAUERN UND TREPPEN

Der Strukturreichtum von Felswänden und Abbruchkanten dient als Vorbild für die Gestaltung naturnaher Mauern und Treppen.

Aufgrund des Erdanteils in den Fugen tragen Trockenmauern eine besonders reichhaltige Vegetation und sind wegen ihrer Vielfalt an Lebensräumen auch tierökologisch sehr wertvoll. Drahtschotterkörbe können diese Aufgaben ebenso erfüllen. Sie haben sich zur Abstützung von Terrassen und Straßeneinschnitten bewährt.

Auch für Tiere stellen Mauern und Treppen einen besonderen Ganz- oder Teillebensraum dar. Aufgrund ihrer Vegetation und ihrer kleinklimatischen Verhältnisse werden schon früh im Jahr viele Insekten sowie deren Räuber angezogen. In den Mauerritzen und unter lose aufliegenden Treppenstufen siedeln Grabwespen, Wildbienen, Ameisen, Asseln, Spinnen und andere Wirbellose; in größeren Spalten sogar kleine Wirbeltiere wie Eidechsen.

Die Verwendung von Abbruchmaterial bietet sich bei Trockenmauern besonders an, da auch größere Steine und Brocken gut verwendet werden können. Als Unterbau reicht in der Regel eine etwa 40 cm dicke, verdichtete Schotterschicht. Sehr niedrige Mauern ohne Stützfunktion benötigen kein Fundament.

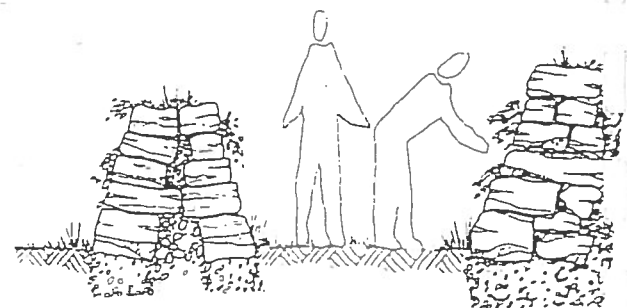
Während Stützmauern Wegeeinschnitte sichern und Geländeterrassierungen ermöglichen, lassen sich mit freistehenden Mauern Räume, Abgrenzungen und Sichtschutz schaffen. Diese Wirkungen kommen im Unterschied zu Gehölzen auch im Winter voll zum Tragen. Frostempfindliche Obstbäume und Weinreben können an Mauern selbst in klimatisch ungünstigen Gegenden gezogen werden. Sitzplätze im Schutz einer Südwand bleiben im Sommer abends lange warm und ermöglichen auch in der kühleren Jahreszeit an sonnigen Tagen einen angenehmen Aufenthalt im Freien.

An großflächig verfügten Mauern kann eine gezielte Ansiedlung selbstklimmender Kletterpflanzen zur Gliederung und Auflockerung der Flächen beitragen und die Erwärmung vermindern.

Pflanzengesellschaften an einer Trockenmauer



Freistehende Trockenmauer



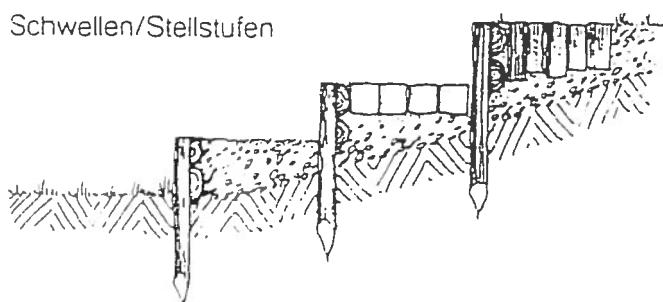
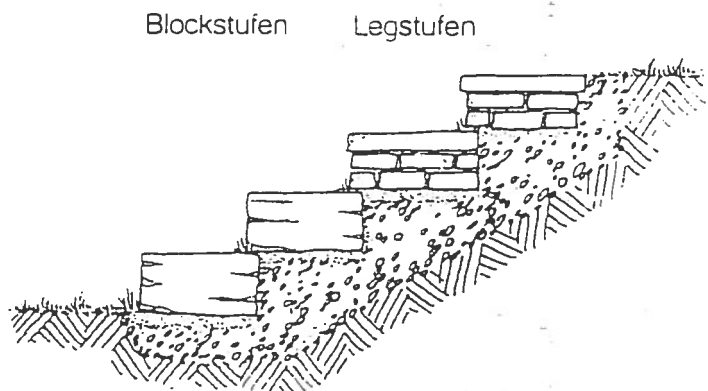
Konstruktion einfacher Trockenmauern

## Stufen und Treppen

Treppenstufen aus Stein sind leicht auswechselbar zu verlegen, so daß bei Reparaturarbeiten keine größeren Eingriffe notwendig werden. Schwellen bedürfen einer regelmäßigen Kontrolle. Hier müssen vor allem durchgefautete Hölzer ausgewechselt werden. Das erforderliche Material kann möglicherweise aus der Freifläche selbst gewonnen werden.

Sehr einfache Formen von Stufen stellen von Holzpfeilen gehaltene Schwellen dar, wie sie häufig bei Gebirgswanderwegen Verwendung finden. Auf diese Weise können auch recht steile Böschungen ohne großen baulichen Aufwand und ohne Flächenversiegelung überwunden werden.

Bei geringeren Höhenunterschieden passen sich Blockstufen aus Naturstein besonders gut in die Umgebung ein.



## QUELLEN

- |  |  |
|--|--|
| Baetzner   | Natursteinarbeiten<br>Ulmer Verlag, 1991   |
| Baumann  | Begrünte Architektur<br>Callwey, 1985  |
| Bayerisches<br>Staatsministerium<br>des Inneren<br>Oberste Baubehörde<br>(Landesentwicklung und<br>Umweltfragen) | Freiflächen an öffentlichen Gebäuden<br>Naturmahes Gestalten und Pflegen<br>München 1989   |
| Bayerisches<br>Staatsministerium<br>des Inneren<br>Oberste Baubehörde  | Neue Lebensräume für Pflanzen + Tiere<br>Biotopgestaltung an Straßen und Gewässern<br>München 1991<br>Arbeitsblätter für die Bauleitplanung<br>Nr. 4 Planen und Bauen im ländlichen Raum<br>München 1985 |
| Boehnighaus  | Zäune aus Holz<br>Callwey, 1986  |
| Howcroft   | Pflaster für Garten, Hof und Plätze<br>Callwey, 1991   |
| Kleeberg   | Häuser begrünen<br>Grüne Wände und Fassaden<br>Ulmer Verlag, 1985  |
| Krinner  | Begrünung von Haus und Balkon<br>Gräfe- Unser-Verlag, 1989   |
| Krusche, Althaus,<br>Gabriel   | Ökologisches Bauen<br>Bauverlag 1982   |
| Ludwig/Weddige   | Dachgärten und Balkone<br>Callwey, 1993  |
| Stich, Porger, Steinbach,<br>Jakob   | Stadtökologie in Bebauungsplänen<br>Fachgrundlagen, Rechtsvorschriften<br>Festsetzungen<br>Bauverlag, 1992   |