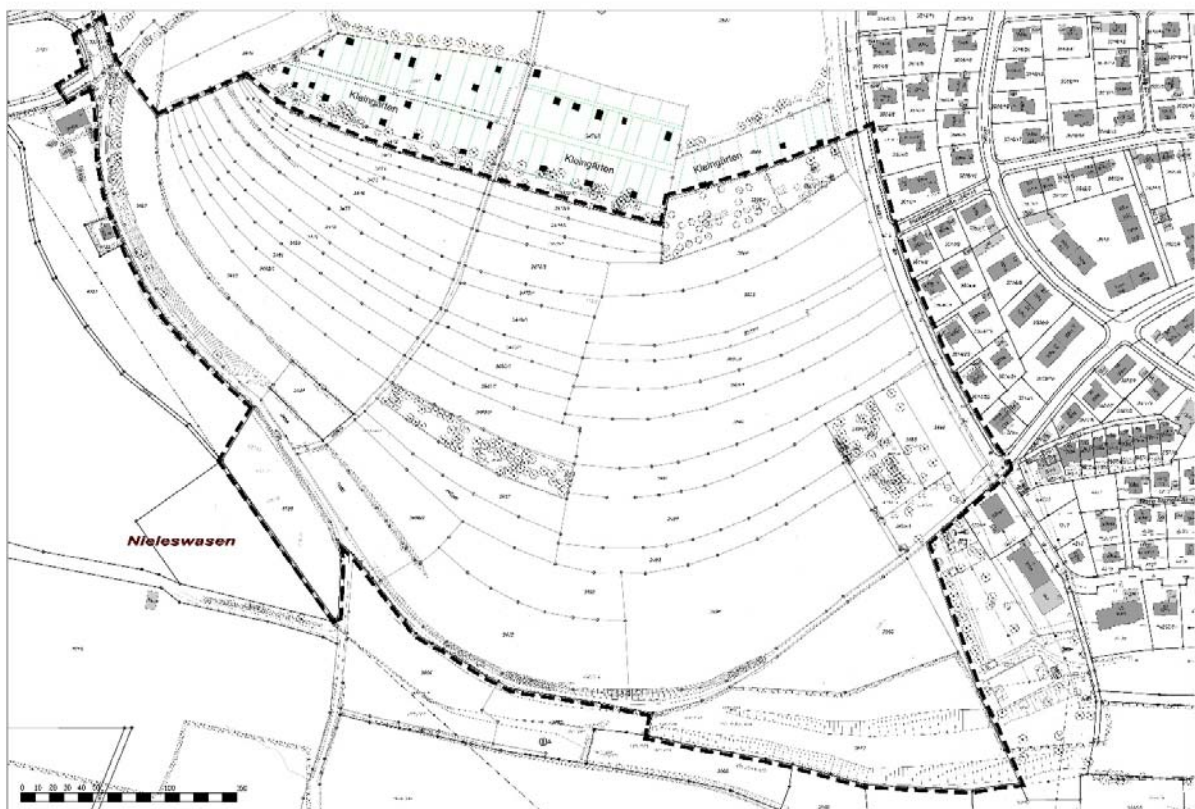

Bebauungsplan
„Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“
in Rottweil
Beb.-Plan Nr. Rw 310/13

**Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**



Frühzeitige Beteiligung

Stand 19.10.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Art der baulichen Nutzung	2
1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.5	Flächen für Garagen und Carports	5
1.6	Nebenanlagen.....	5
1.7	Zahl der Wohnungen	5
1.8	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind.....	5
1.9	Verkehrsflächen	5
1.10	Flächen für Versorgungsanlagen.....	6
1.11	Behandlung von Niederschlagswasser und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	6
1.12	Grünflächen und deren Bepflanzung und Pflege	7
1.13	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
1.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	9
1.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	10
2	Örtliche Bauvorschriften	11
2.1	Dachgestaltung	11
2.2	Werbeanlagen.....	12
2.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Abfallbehältern	12
2.4	Stellplatzverpflichtung	13
2.5	Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke	13
2.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser.....	13
3	Hinweise	14
3.1	Bodenschutz	14
3.2	Verkehrsflächen – Duldung baulicher Maßnahmen gem. § 126 BauGB	14
3.3	Versorgungsanlagen.....	14
3.4	Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser.....	14
3.5	Niederschlagswasser	15
3.6	Abwassersatzung.....	15
3.7	Altlasten	15
3.8	§ 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	15
3.9	Nutzung von Erdwärmesonden.....	15
3.10	Denkmalschutz	15
3.11	Fahrwege und Aufstellflächen für Feuerwehr	16
3.12	Klimaschutz.....	16
4	Anhang	17

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 310/13

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan ist der Zeichnerische Teil maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Nicht störende Handwerksbetriebe

- Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 (5) BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Nicht zulässig sind (§ 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO):
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 (6) BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 1 (6) BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 1 (6) BauNVO)
 - Tankstellen (§ 1 (6) BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 – 21 BauNVO

1.3.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist dem zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zu entnehmen.
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Tiefgaragen, die vollständig unterhalb einer Geländeoberfläche errichtet werden, nicht mitzurechnen.

1.3.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

- Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist dem zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zu entnehmen.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) festgesetzt.

1.3.4 Gebäudehöhe und Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- Gebäudehöhe (Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH))
 - Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach, Pultdach) ist die Höhe der baulichen Anlagen die Firsthöhe (FH). Die Firsthöhe wird an der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bei Gebäuden mit flachen Dächern (Flachdach) ist die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe (GH) der obere Abschluss der Außenwand. Sie wird jeweils gemessen von der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. (§ 18 (1) BauNVO)
 - Die zulässige maximale Gebäude- und Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zu entnehmen. Ergänzend wird auf die

Systemschnitte in der Anlage verwiesen.

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (HbA) von Nebenanlagen, eingeschossigen Anbauten, Garagen und Carports beträgt 3,50 m zuzüglich Aufbau Dachbegrünung über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Hauptgebäudes.
 - Bei einhüftigen Pultdächern ist der höchste Punkt des Daches über die Firsthöhe definiert und der unterste über die Wandhöhe
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit Anlagen zur Solarenergienutzung oder zur Belichtung um bis zu 0,80 m überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im WA5, WA6 und WA6a mit technischen Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 3,00 m überschritten werden.
- Wandhöhe (WH)
- Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Die zulässige maximale Wandhöhe ist im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zu entnehmen. Ergänzend wird auf die Systemschnitte in der Anlage verwiesen.
- Höhenlage baulicher Anlagen
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist durch Eintrag in den zeichnerischen Teil bestimmt. Abweichungen bis maximal +/- 20 cm sind zulässig. Die Eintragungen zur EFH werden im weiteren Verfahren ergänzt

1.3.5 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.

§ 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- Die Gebäudestellung wird durch die im zeichnerischen Teil angegebene Firstrichtung bestimmt.
- Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

1.5 Flächen für Garagen und Carports § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO

- Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind für Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA3a, WA3b, WA4 und WA4a nur innerhalb der Baugrenzen und in den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA5, WA6 und WA6a sind Garagen und Carports oberirdisch unzulässig.
- Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA5, WA6 und WA6a auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Tiefgaragen sind mit 0,50 m Oberboden bedeckt und begrünt auszuführen. Auf die erforderlichen Fahrwege und Aufstellflächen für Feuerwehr wird hingewiesen.

1.6 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§§ 14 und 23 (5) BauNVO

- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 40 m³ Rauminhalt zulässig.
- Nebenanlagen sind im Bereich der straßenseitigen Vorgartenfläche gänzlich ausgeschlossen.

1.7 Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- In den WA1, WA2, WA4 und WA4a darf pro Gebäude maximal eine Wohnung untergebracht werden.
- In den WA3, WA3a und WA3b dürfen pro Gebäude maximal zwei Wohnungen untergebracht werden.

1.8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB

An Kreuzungen und Straßeneinmündungen sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

1.9 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt als

- Straßenverkehrsfläche

- Fußwege
- Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlagen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich (Quartiersplätze)
 - Diese dürfen an Markttagen wie auch bei Veranstaltungen von Kraftfahrzeugen befahren werden.
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkplatzfläche (hier straßenbegleitende Parkplätze)
- Fläche für die Bereitstellung der Müllgefäße an dem Tag der Müllabfuhr.

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich.

Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

- Als durchgängiger Anschluss entlang der Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden; entlang von Fußwegen ein 0,25 m breiter Streifen. Diese sind als Rasen- / Wiesenfläche oder wasserdurchlässig befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße anzupassen.
- Anschlüsse von Tiefgaragen sind auf die Baugrundstücke bezogen, nur an einer zentralen Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

1.11 Behandlung von Niederschlagswasser und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem der Niederschlagswasserkanalisation zuzuführen und in dafür vorgesehen, entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil dargestellten Retentionsflächen zu leiten.

Die Retentionsflächen sind als naturnah gestaltete Retentionsmulden mit belebter Bodenzone (mind. 30 cm Erdüberdeckung) auszuführen. Der Überlauf ist gedrosselt dem Klosterbach zu zuführen.

1.12 **Grünflächen und deren Bepflanzung und Pflege** § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind folgende Öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Wiese mit Gehölzen; Wohngebietsbezogene Erholung“:
Die Flächen sind als Naherholungs- und Aufenthaltsflächen naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen (s. Pflanzlisten im Anhang). Die Flächen sind 2-3x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Es sind mind. 100 groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzlisten im Anhang)

Der Standort der Bäume kann innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „wohngebietsbezogene Erholung“ frei gewählt werden. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte sind beispielhaft. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (gemäß Pflanzlisten im Anhang) nach zu pflanzen ist.

Das Anlegen von Wegen ist zulässig. Diese sind wasserdurchlässig auszuführen.

- Zweckbestimmung „Retention“:
In den öffentlichen Grünflächen sind Flächen für die Retention des Niederschlagswassers vorzusehen. Dabei sind naturnah gestaltete Mulden auszuführen. Die Retentionsbereiche sind mit artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Diese sind 2-3x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Zweckbestimmung „Spielplatz“
In den öffentlichen Grünflächen sind Spielplätze ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind einzelne Spielmöglichkeiten unterschiedlicher Ausgestaltung zu schaffen.

Begrünung privater Grundstücksflächen

Je angefangene 500 m² Privatgrundstück ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (HmB 14-16, s. Pflanzliste I im Anhang). Der Standort ist frei wählbar. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (gemäß Pflanzlisten im Anhang) nach zu pflanzen ist.

Straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsgrün)

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der Straßen sind groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang). Die im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorte sind verbindlich.

1.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB

1.13.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- Erhalt und Pflege eines Teilbereichs der bestehenden Streuobstwiese

Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

Das Anlegen von Wegen unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie eines Spielplatzes sind zulässig.

Für einen dauerhaften Erhalt des Bestands sind regelmäßig Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Baumschnitte und sonstige Pflegemaßnahmen zur Verbesserung der Stabilität und Vitalität. Dabei sind starkes Totholz und Äste mit Höhlen zu belassen. Schnitt und Pflegemaßnahmen müssen fachgerecht durchgeführt werden.
- Bei Verlust von Obstbäumen sind Nachpflanzungen mit Hochstamm-Obstbäumen.
- Die Flächen sind 2-3x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Erhalt vorhandener Solitärgehölze und Gehölzstrukturen.
 - Die im zeichnerischen Teil als erhaltenswert festgesetzten Solitärgehölze und Gehölzstrukturen (Hecken) insbesondere das gem. § 33 NatSchG BW geschützte Biotop Nr. 7817-325-0173 (Schlehenhecke) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzlisten im Anhang).
 - Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920

„Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

1.13.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampflampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

1.13.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - extern

- Zur Kompensation der Beeinträchtigung für die vorkommenden Arten im Gebiet werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:
 - K1 – Anlage von Buntbrachen auf drei Ackerflächen mit insgesamt 7.550 m²
 - o Flurstück Nr. 1158 im Gewinn Straßenäcker auf Gemarkung Gölldorf (2.400 m²)
 - o Flurstück Nr. 699 im Gewinn Hasengäßle auf Gemarkung Gölldorf (2.400 m²)
 - o Flurstück Nr. 959 (Teilfläche) im Gewinn Bläsemer Feld auf Gemarkung Gölldorf (2.750 m²)
- Weitere Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.13.4 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs – extern

- Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh- und Leitungsrecht
 - GL1 gilt zugunsten der Bewohner der Hausgruppe

**1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
und Stützmauern**

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

- Notwendige Geländeangleichungen im Übergang zu den Erschließungsanlagen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Rw 310/13

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Räumlicher Geltungsbereich

- Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper

Entsprechend dem zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) sind die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude festgesetzt.

- Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung, Pultdächer (PD) sowie Satteldächer, auch versetzt (SD, vSD). Ergänzend wird auf die Systemschnitte in der Anlage verwiesen.
- Geneigte Dächer (Pultdach, Satteldach) sind auch mit außermittigem First zulässig.
- Aneinander gebaute Gebäude z.B. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu versehen.

2.1.2 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung von Nebenanlagen, Garagen und Carports

- Garagen und Carports (freistehende und ins Gebäude einbezogene, sofern nicht als Terrasse genutzt) sowie Nebenanlagen sind mit Flachdach oder geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 20° auszuführen. Sie sind extensiv zu begrünen (mindestens 10 cm Substratdicke).

2.1.3 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

2.1.4 Dachaufbauten und –einschnitte

- Die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte (Gesamtsumme) darf höchstens 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.
- Zwerchhäuser sind zulässig bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite.

2.2 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr.2 LBO

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in unbeleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Abfallbehältern

§ 74 (1) Nr.3 LBO

2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

2.3.2 Einfriedungen

- Als Einfriedungen gelten bauliche Anlagen, die als Abgrenzung zum Nachbargrundstück oder zum öffentlichen Raum (Straßen, Gehwegen etc.) errichtet werden.
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang).
- Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.
- Einfriedungen in Richtung der unbebauten Landschaft sind nur als freiwachsende Hecken mit mindestens 50% Anteil an gebietsheimischen Arten zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang).
- Mauern (durchgehende Fundamente) an Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückshöhen erforderlich sind (s. 2.5.2 Stützmauern).

2.3.3 Abfallbehälter

- Mülltonnenstandplätze und Lagerplätze für Abfall sind mit einem festen Sichtschutz zu errichten. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen

2.4 Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

- Für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche ist ein Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohnungen mit einer Größe von 81 m² und mehr Wohnfläche sind zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.5 Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

2.5.1 Böschungen auf den Baugrundstücken

- Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von maximal 1:2 oder flacher anzulegen.
- Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstücks oder des anschließenden Geländes der öffentlichen Grünfläche anzupassen.

2.5.2 Stützmauern

- Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen vom Straßenniveau zulässig. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).
- Stützmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

- Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ pro 10 0m² versiegelter Fläche zu errichten. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal mit Zwangsentleerung auszustatten.
- Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

3.2 Verkehrsflächen – Duldung baulicher Maßnahmen gem. § 126

Der Grundstückseigentümer hat den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich der Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie eventuelle Entwässerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück zu dulden. Ebenso zu dulden, ist die Aufstellung von Verteilerschränken, Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück.

Die Einfassungen der Verkehrsflächen (Bord-, Rabattsteine, o.a.) werden mittig auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Dies ist vom Eigentümer zu dulden.

3.3 Versorgungsanlagen

Um die Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist ein Schutzstreifen von 1,00 m einzuhalten. Innerhalb der mit Schutzstreifen bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig. Durch eine eventuell geplante Bepflanzung dürfen bestehende und geplante Versorgungseinrichtungen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der der Planung neuer Baumstandorte in Nähe von Versorgungsleitungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten ist.

3.4 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Im Süden des Plangebietes liegt das Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen II und III Rottenmünster“, Zone IIIA, mit Rechtsverordnung vom 05.10.1978. Die Vorgaben der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Im Zuge der Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil eine Lösung für auftretendes Schichtwasser zu erarbeiten.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Rottweil – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

3.5 Niederschlagswasser

Das gespeicherte Wasser (s. 2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser) soll für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden. Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwassers darüber hinaus wird den Bauherren unbedingt empfohlen, sich durch das Gesundheitsamt im Landratsamt Rottweil eingehend beraten zu lassen. Bei der Nutzung des Regenwassers im Haushalt sind die Bestimmungen der DIN 1988 Teil 4 zum Schutz des Trinkwassers unbedingt zu beachten.

3.6 Abwassersatzung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) vom 11. Dezember 1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 23.11.2005, 10.12.2008 und 18.12.2013 verwiesen.

3.7 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt anzuzeigen.

3.8 § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

3.9 Nutzung von Erdwärmesonden

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist der Bau von vertikalen Erdwärmesonden nicht zulässig. Der Bau von horizontal verlegten Erdwärmesonden ist ausnahmsweise, nach Einzelfallprüfung durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg, zulässig.

Die Genehmigung von oberflächennahen Erdwärmesystemen (bis 5,00 m Tiefe) obliegt dem Landratsamt Rottweil.

3.10 Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist die Untere oder Obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.11 Fahrwege und Aufstellflächen für Feuerwehr

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege und Aufstellflächen gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 einzuplanen.

3.12 Klimaschutz

Das im Januar 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hat das Ziel bis zum Jahr 2020 den Anteil regenerativer Energien auf 14 % zu steigern. Für Neubauten wird die Nutzung regenerativer Energien oder die Ergreifung anderer klimaschonender Maßnahmen Pflicht.

Beispiele für die Nutzung erneuerbarer Energien:

- solare Strahlungsenergie
- Geothermie, Wärmepumpen
- Umweltwärme
- Biomasse (Holzpellets o.ä.)

Beispiele für andere klimaschonende Maßnahmen:

- stärkere Dämmung
- Nutzung von Abwärme
- Bezug von Wärme aus einem Fernwärmenetz
- Einsatz von Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung

Ausgefertigt:

Rottweil, den _____.____._____

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ und die Örtlichen Bauvorschriften am _____.____._____ in Kraft.

Rottweil, den _____.____._____
Ralf Broß
Oberbürgermeister

4 Anhang

Pflanzlisten
 Systemschnitte
 Verkehrsgutachten (wird ergänzt)
 Schalltechnische Untersuchung (wird ergänzt)
 Baugrunduntersuchung (wird ergänzt)

Pflanzenlisten

Nachfolgende Pflanzenlisten stellen eine Auswahl an gebietsheimischen Gehölzen (Quelle: LfU, 2002, Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg) dar. Die aufgeführten Obstgehölze entsprechen den Empfehlungen des Landratsamtes Rottweil, Beratungsstelle für Gartenbau und Grünordnung.

Pflanzenliste I

Gebietsheimische Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) entlang der Straßen, markante Solitärgehölze zur Platzgestaltung oder zur Akzentuierung in den öffentlichen Grünflächen.

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Als Straßenbaum geeignet	Für Spielplätze ungeeignet, da giftig
Acer platanoides	Spitzahorn	X	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	
Juglans regia	Walnuss		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Tilia cordata	Winter-Linde	X	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	X	
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)		

Gebietsheimische Bäume II. Ordnung (mittelkronige Bäume) entlang der Straßen, Bäume in öffentlichen Grünflächen.

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Als Straßenbaum geeignet	Für Spielplätze ungeeignet, da giftig
Acer campestre	Feldahorn	X	
Betula pendula	Hänge-Birke		
Carpinus betulus	Hainbuche	X	
Prunus avium	Vogelkirsche	X	
Oder Obsthochstamm, Sorten in Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaftsamt			

Gebietsheimische Bäume III. Ordnung (kleinkronige Bäume) in privaten Grünflächen.
 Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Für Spielplätze ungeeignet, da giftig
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche	
Prunus in Sorten	Zierkirsche	
Oder Obsthochstamm, Sorten in Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaftsamt		

Pflanzenliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen

Mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Für Spielplätze ungeeignet, da giftig
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	X
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	X
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	X
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche	X
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	X
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	X
u.a.		

Systemanschnitte

beispielhafte Darstellung der Baukörper gemäß den Vorgaben zur Gebäudehöhe, der Dachformen und Dachneigungen

