

# Stadt Rottweil

Einbeziehungssatzung  
gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

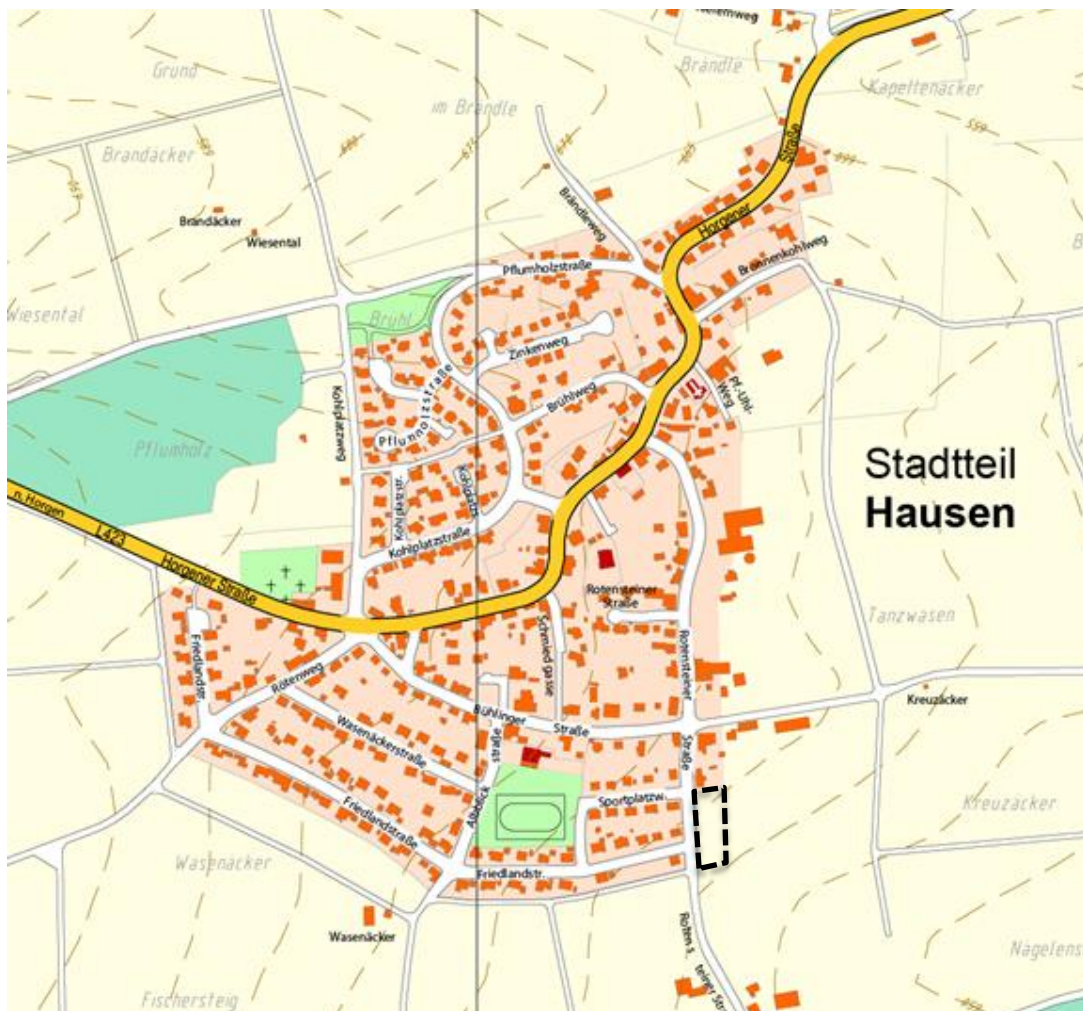
## „Rotensteiner Straße“

in Hausen

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Satzung-Nr. Ha 319/16

### Planungsrechtliche Festsetzungen



### Satzung

Stand: 11.10.2016

Innerhalb der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den folgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung dienen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Zahl der Wohnungen	3
1.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.4	Geh-, Fahr und Leitungsrecht	5
<b>2</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
2.1	Bodenschutz	5
2.2	Grundwasser	5
2.3	Behandlung von Niederschlagswasser	6
2.4	Abwassersatzung	6
2.5	Altlasten	6
2.6	Geruch- und Lärmimmissionen	6
2.7	Denkmalpflege	6
2.8	§ 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	6
2.9	Klimaschutz	7
2.10	Geologie	7
2.11	Dränungen	7

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zur Einbeziehungssatzung Nr. Ha 319/16 „Rotensteiner Straße“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (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)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2015 (GBl.2016 S. 1)

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 BauGB

§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 1.2 Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude dürfen maximal zwei Wohnungen untergebracht werden.

### 1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

#### 1.3.1 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Pro Grundstück sind zwei Obstbäume/ Hochstämme (HmB) insgesamt nachzuweisen, entweder durch Erhalt oder Neupflanzung.

##### • Anpflanzungen

Für die im Zeichnerischen Teil dargestellten zu pflanzenden Bäume gilt:

Es sind Streuobstbäume/Hochstämme (HmB 16-18) neu anzupflanzen im Zeichnerischen Teil und bei Abgang oder Fällung vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Erstpflanzung erfolgt durch die Stadt Rottweil.

Der Standort ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen frei wählbar. Ein Abstand von mindestens 4,00 m zu ackerbaulich genutzten Flächen ist einzuhalten. Das unter Ziff. 1.4 festgesetzte Leitungsrecht ist zu berücksichtigen.

Gepflanzt werden folgende, den Grundstückseigentümern zur Auswahl stehende Obstbaumarten als Hochstamm:

Pflanzliste		
Deutscher Name		
<b>Apfel</b>	<b>Birne</b>	<b>Zwetschge</b>
Alkmene	Condo	Elena
Brettacher	Concorde	Ersinger Frühzwetschge
Französische Goldrenette	Conference	Hanita
Geheimrat Dr. Oldenburg	Frühe v. Trevoux	Hauszwetschgen-Typen
Herrnhut	Gellerts Butterbirne	Jojo
Idared	Schweizer Wasserbirne	Wangenheims Frühzwetschge
Rote Sternrenette		Katinka
Zabergäu Renette		

##### • Erhalt von Bäumen:

Die im Zeichnerischen Teil als erhaltenswert festgesetzten Streuobstbäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist dieser durch entsprechendes gebietsheimisches Gehölz der Pflanzliste zu ersetzen.

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.

#### 1.3.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Um die Versiegelung zu verringern sind, Grundstücks- und Garagenzufahrten, private Stellplätze und weitere geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

## 1.4 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im Zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht LR gilt zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung.

Der ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung, ist berechtigt, das/die betroffene/n Grundstück/e für den Betrieb und die Unterhaltung der vorhandenen Abwasserleitung zu benutzen und zu diesem Zweck zu betreten und diese dauerhaft zu belassen. Bäume und Sträucher dürfen den Kanal nicht gefährden; notfalls ist ihre Beseitigung durch den ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung zulässig.

In einem Schutzstreifen von je 2 m Breite rechts und links der jeweiligen Leitungsachse dürfen Baulichkeiten grundsätzlich nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Der ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung wird jedoch auf Antrag des Eigentümers die Bebauung des Schutzstreifens bei Wahrung des nach den einschlägigen Vorschriften festgelegten Sicherheitsabstandes zulassen. Auf Ziffer 1.3 wird verwiesen.

## 2 Hinweise

### 2.1 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.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).

Die DIN 19731 ist anzuwenden, um fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen sicherzustellen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

### 2.2 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, 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 – Umweltschutzamt – anzuzeigen.

## **2.3 Behandlung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser von überbauten Grundstücken/Dachflächen soll auf den Grundstücken versickert werden um die Belastung der Kläranlage zu minimieren und um die Niederschlagswassergebühren zu minimieren. Die Entwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend behandelt.

Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwassers über gärtnerische Zwecke 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.

## **2.4 Abwassersatzung**

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) vom 18. Dezember 2013, zuletzt geändert am 17.12.2014 verwiesen.

## **2.5 Altlasten**

Im Einbeziehungsbereich 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 - oder der Stadt Rottweil anzuzeigen.

## **2.6 Geruch- und Lärmimmissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelästigungen und durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke mit Geruch- und Lärmimmissionen zu rechnen ist.

## **2.7 Denkmalpflege**

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.

Archäologische Funde (Kulturdenkmale) (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **2.8 § 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.

## 2.9 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

## 2.10 Geologie

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) den Baugrund.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Für eine fachgerechte Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes ,zum Grundwasser, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie offene oder lehmerfüllte Klüfte oder Hohlräume sowie zu Fragen der Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## 2.11 Dränungen

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfasser:  
FB 4 Bauen und Stadtentwicklung  
Abteilung 4.1 Stadtplanung  
Sandra Graf

Ausgefertigt:

Rottweil, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Ralf Broß  
Oberbürgermeister

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Einbeziehungssatzung Ha 319/16 „Rotensteiner Straße“ am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ in Kraft.

Rottweil, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_  
Ralf Broß  
Oberbürgermeister