

Stadt Rottweil

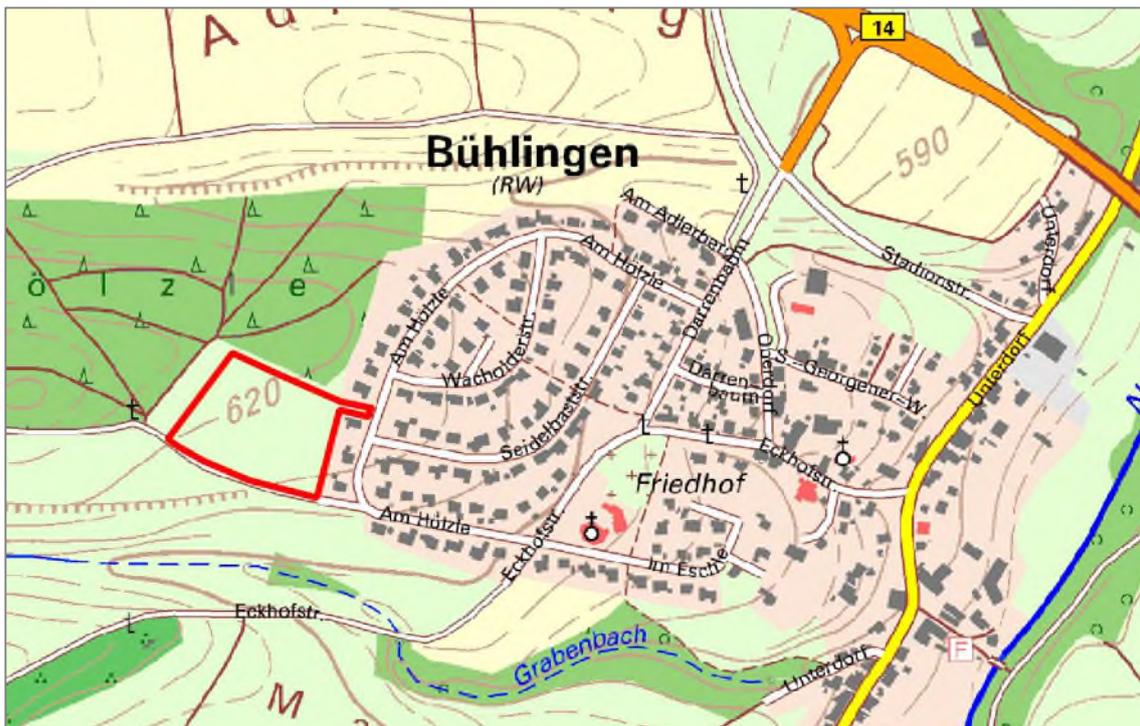
Bebauungsplan

„Hölzle“ in Rottweil-Bühlingen

Beb.-Plan-Nr. BÜ 334/19

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Offenlage

Stand: 01.07.2021

Der Bebauungsplan BÜ 334/19 „Hölzle“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan BÜ 153/75 „Darrenbaum 2. Teil – 2. Änderung“ in sämtlichen Festsetzungen.

STADT ROTTWEIL

STADTTEIL BÜHLINGEN BEBAUUNGSPLAN BÜ 334-19 „HÖLZLE“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
 2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
 5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
-

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 sowie § 4 BauNVO)

- a) Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- b) Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- c) Nicht zulässig sind:
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind außerdem alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB, diese sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahlen (GRZ) sind in den Nutzungsschablonen zur Planzeichnung festgesetzt.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 und 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Geschossflächenzahlen (GFZ) sind in den Nutzungsschablonen zur Planzeichnung festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND 20 ABS. 1 BAUNVO)

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse: 2

2.4 GEBÄUDEHÖHE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

a) 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 zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Firstoberkante (oberste Dachbegrenzungskante) gemessen. Bei Gebäuden mit flachen Dächern (Flachdach) ist die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe (GH) der obere Abschluss der Außenwand. Sie wird jeweils von der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens gemessen.

Die zulässige maximale Gebäude- und Firsthöhe ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

Bei einhüftigen Pultdächern ist der höchstzulässige Punkt des Daches über die Firsthöhe definiert und der höchstzulässige unterste Punkt über die Wandhöhe.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit Anlagen zur Solarenergienutzung oder zur Belichtung um bis zu 0,80 m überschritten werden.

b) Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die zulässige maximale Wandhöhe ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

c) Erdgeschossfußbodenhöhen

Für die höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Zeichnerischen Teil die Höhe des Bezugspunktes in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) eingetragen. Die Eintragungen in der Planzeichnung sind Höchstmaße, eine Unterschreitung der Höhen ist zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**

- a) Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO.
- b) Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser je nach Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Dachfirste sind in Richtung und parallel zu den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Richtungspfeilen zur Stellung von baulichen Anlagen auszuführen. Die Außenwandkanten der Hauptgebäude sind parallel zu den jeweiligen Seiten der Baugrenzen herzustellen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**4.1 NEBENANLAGEN**

- a) Außerhalb der Baufenster sind je Baugrundstück nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis 40 cbm Rauminhalt zulässig.
- b) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Grundstücken bis zur im zeichnerischen Teil eingezeichneten Begrenzungslinie für Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dabei sind Nebenanlagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der dargestellten Begrenzungslinie der Flächen für Nebenanlagen unzulässig.

4.2 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

- a) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch in einem Abstand von mindestens 5,50 m für Garagen und mindestens 1,50 m für Carports von der öffentlichen Verkehrsfläche und maximal bis zur rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung zur Grundstücksgrenze.
- b) Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem privaten Baugrundstück allgemein zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es gilt eine Höchstzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude.

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Kabelverteiler zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität

Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte für Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität werden für insgesamt zwei Kabelverteilstationen am Rande der Straßenverkehrsfläche in den Maßen 1,00 x 1,00 m für das Baugebiet festgesetzt.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

a) Mischverkehrsstraße

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend ist die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

b) Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche:

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte nicht zulässig.

c) Öffentliche Parkplätze

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Parkplätze herzustellen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

9. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN UND SCHUTZFLÄCHEN SOWIE BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB)

9.1 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (VERKEHRSFLÄCHEN)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

a) Freihaltebereiche entlang der Verkehrsstraße

Auf den angrenzenden privaten Grundstücken zur Straßenverkehrsfläche ist als durchgängiger Anschluss ein 0,50 m breiter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden.

Die Sicherheitsstreifen 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.

**b) Freihaltebereiche nach Planzeichnung
(Wendebereich Müllfahrzeug)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche am Rande der Wendefläche, die vor Bebauung freizuhalten ist, ist ein 1,00 m breiter niveaugleicher Sicherheitsstreifen gemäß dem zeichnerischen Teil auszubilden. Bauliche Anlagen, die über das Bodenniveau hinausragen, sind dort unzulässig.

9.2 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (WALDABSTAND)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m Abs. 6 BauGB)

Bei den im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, handelt es sich um eine Waldabstandszone gemäß § 4 Abs. 3 LBO. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen mit Feuerungsstätten unzulässig.

9.3 BAUSTOFFE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Baustoffe und Bauteile, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

10. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

10.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

a) Verkehrsgrün

Die öffentlichen Grünflächen im unmittelbaren Umfeld von Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Parkplatzflächen sind als Verkehrsgrünflächen gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden, Sträuchern und Bodeneckern zu gestalten, alternativ sind die Flächen als blütenreiche Wiese herzustellen.

b) Kinderspielplatzfläche

Auf der mit entsprechendem Planzeicheneintrag (Spielplatz) versehenen öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung und der Betrieb eines Spielplatzes für Kleinkinder (bis 3 Jahren) gestattet. Die Fläche ist mit einer Begrünung durch hochstämmige Bäume sowie durch Einzelsträucher und Strauchgruppen zu ergänzen. Die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume ist ebenfalls zulässig.

Wird von der Herstellung eines Spielplatzes abgesehen, ist die Fläche als extensives Grünland zu entwickeln.

c) Wegböschung

Der als öffentliche Grünfläche im Anschluss an die Maßnahme M2 dargestellte Bereich ist als grasdominierter Saumstreifen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflegeempfehlung: Mahd 1-mal im Jahr im Herbst oder im zeitigen Frühjahr. Das Mähgut sollte abgeräumt werden, dabei einzelne Altgrasbestände im Wechsel erhalten.

d) Flächen mit Erhaltungsmaßnahmen und Pflanzgebotsflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen mit Umgrenzungen von Flächen für Kompensations- und Erhaltungsmaßnahmen (M1 und M2) sowie von Flächen mit Pflanzgebots (P2) sind die jeweiligen Festsetzungen bei der Herstellung und Pflege der Grünflächen zu beachten.

10.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die privaten Grünflächen sind von baulichen Anlagen frei zu halten.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist die Herstellung von Einfriedungen gestattet. Auf alle weiteren Bestimmungen dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Bereich der privaten Grünflächen, der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, zu Einfriedungen und zu Pflanzgebots (P1) ist hierbei zu achten.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

11.1 VERSICKERUNGSFÄHIGE STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten, Hofflächen und sonstigen Verkehrsflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

11.2 BODENAUSHUB

- a) Das Abgraben von Erdboden ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.
- b) Soweit möglich ist unbelastetes Erdmaterial von Ausgrabungen für eventuell beabsichtigte Aufschüttungen wiederzuverwenden.
- c) Die Ablagerung von Bodenaushub auf der Maßnahmenfläche M1 ist untersagt.

11.3 SCHUTZ DES KLEINKLIMAS

Unbebaute Flächen, die nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzt werden, sind flächendeckend zu begrünen und versickerungsfähig anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.

11.4 SCHUTZ DER FAUNA

- a) Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (beispielsweise warmweiße LED-Leuchten) auszuführen.
- b) Hecken und Einfriedungen sind so anzulegen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere wie beispielsweise Igel sichergestellt ist.

11.5 KOMPENSATIONS- UND ERHALTUNGSMASSNAHMEN (CEF- UND FCS-MASSNAHMEN)

a) **Maßnahme M1: FFH-Mähwiese**

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche M1 ist als Magerwiese (Flora-Fauna-Habitat, FFH-Lebenraumtyp 6510 - Magere Flachlandmähwiese) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Mahd hat ein bis zwei mal im Jahr zu erfolgen. Die erste Mahd des Jahres sollte nicht vor dem 20. Juni stattfinden. Das Mähgut muss abgeräumt werden.

b) **Maßnahme M2: Offenlandbiotop Hecken**

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche M2 ist als Feldhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

c) **Maßnahme M3: Reptilienschutzzäune**

Während der Baumaßnahmen sind ein Reptilienzaun nördlich der bestehenden Biotopfläche (M2) und der fortlaufenden Böschung, sowie entlang der Grundstücksgrenzen in Richtung der Waldflächen im Norden und Westen des Plangebiets anzulegen, damit Eidechsen (Zaun- und Waldeidechsen) nicht in die Baufelder gelangen können. Art und Dauer des Zauns ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

d) **Maßnahme M4: Anbringen von Nistmöglichkeit von Vögeln**

Es sind drei Meisenkästen und drei Baumläuferkästen an den Bäumen in der Umgebung oder am Waldrand aufzuhängen. Erfolgen Eingriffe in den Waldrand, müssen zusätzliche neun Kästen für kleine Höhlenbrüter aufgehängt werden.

Das Abhängen und Reinigen von bestehenden Vogelnistkästen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. November und 28. Februar zulässig. Das Wiederanbringen von Vogelnistkästen sollte vor dem 1. März geschehen. Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen siehe hierzu die Hinweise zu diesem Bebauungsplan.

12. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht LR 1

Die im Plan mit Planzeichen LR 1 gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zur Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet für die jeweiligen Entsorgungsträger zu belasten (ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung Rottweil GmbH & Co. KG). Geh- und Fahrrechte für Reparatur- oder Ersatzarbeiten an den Leitungen sind ebenfalls für den Träger zu belasten. Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

13. **FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- a) Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ist ein unversiegelter Entwässerungsgraben herzustellen. Es ist darauf zu achten, dass die Weiterleitung des Oberflächenwassers an den Grundstücksgrenzen ungehindert fortgeführt werden kann. Die Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens ist zu erhalten.
- b) Die baulichen Spezifikationen des Grabens richten sich nach den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan.

14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

14.1 BEPFLANZUNG VON TEILEN BAULICHER ANLAGEN

Begrünung von Carports und Garagen

Alle Dachflächen von überdachten Carports und Garagen mit Flachdächern oder geneigten Dächern bis 20° sind extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

14.2 PFLANZGEBOTE

a) P1: Bepflanzung der privaten Grünflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzfläche P1 sind je Baugrundstück 5 Sträucher gemäß der Pflanzenliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Standort kann außerhalb des festgesetzten Entwässerungsgrabens frei gewählt werden. Sofern die Funktionsfähigkeit des Grabens nicht beeinträchtigt wird, sind auch Standorte an dessen Rand möglich.

b) P2: Streuobstwiese

Innerhalb der mit Planzeicheneintrag P2 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine extensiv gepflegte Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige, heimische Obstbäume gemäß der Pflanzenliste 2 an den im Plan eingetragenen Standorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als blütenreiche Wiesenfläche einzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zu verwendende Saatgutmischung: Fettwiese / Frischwiese (Nr. 02) der Firma Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder gleichwertig.

Pflege: Im 1. Jahr nach der Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden gegebenenfalls zusätzliche Pflegeschritte mit Abräumen des Schnittguts möglich, in den Folgejahren hat die Mahd ein- bis zweimal jährlich zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 20. Juni stattfinden.

c) P3: Straßenbegleitende Bäume

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind gemäß Pflanzenliste 3 anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte sind nicht bindend. Der jeweilige Baum kann in einem Abstand von maximal drei Metern (Stammmitte) von der Straßenfläche entfernt gesetzt werden. Längs zur Straßenrichtung ist der Standort innerhalb des eigenen Grundstücks frei wählbar. Es wird jedoch empfohlen, den Standort wie in der Planzeichnung dargestellt zu wählen.

15. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

- a) Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Einzelbaum und die Feldhecke (Maßnahme M2) sind zu erhalten, zu pflegen und falls erforderlich zu ersetzen.
- b) Bei Ersatz des gekennzeichneten Einzelbaums gilt Pflanzgebot P2.

B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)**16. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**16.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG****a) Dachformen Hauptgebäude**

Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

b) Dachneigung Hauptgebäude

Folgende Dachneigungen sind für die jeweiligen Dachformen der Hauptgebäude zulässig:

- Satteldach (SD): 30° bis 40° Neigung
- Pultdach (PD): 10° bis 20° Neigung
- Flachdach (FD): weniger als 8° Neigung

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung und -form einheitlich zu gestalten.

c) Dachdeckung Hauptgebäude

Für die Dachdeckung sind ausschließlich rote, rotbraune bis braune und graue bis schwarze sowie extensiv begrünte Dächer mit einer mindesten Substratschicht von 10 cm zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nicht zulässig:

- Glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
- Materialien aus Blei, Kupfer oder Zink

Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

d) Gestaltung der Gründächer von Garagen und Carports

Dachflächen von Garagen und Carports, die gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans begrünt werden müssen (Punkt 14.1), sind extensiv mit Gräsern und Wildkräutern auszugestalten.

16.2 DACHAUFBAUTEN**Dachaufbauten Satteldach**

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf in der Gesamtsumme höchstens die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen. Der einzuhaltende Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,25 m betragen. Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

17. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 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.

18. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

18.1 UNBEBAUTE FLÄCHEN

Die unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.

18.2 EINFRIEDUNGEN

a) Ausgestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in Form von Zäunen bis 1,20 m Höhe oder in Form von Hecken errichtet werden. Hecken sind in Kombination mit Zäunen (offene Ausführung aus Holz oder Draht wie Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun ohne Sichtschutzstreifen) zulässig, wenn die Zäune hinter der Hecke bzw. der Straßenverkehrsfläche abgewandt angeordnet werden. Zäune dürfen in Kombination mit Hecken die Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche nicht überschreiten. Bei allen Zäunen ist ein Abstand von mindestens 0,1 m zum natürlichen Gelände als Durchschlupf für Kleintiere (z.B. Igel) freizuhalten.

b) Material von Einfriedungen

Zäune und Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

19. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

20. GESTALTUNG VON VERSORgUNGSANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Versorgung des Gebiets dienende Kabelverteilstationen und andere Versorgungsanlagen sind in Ihrer Größe auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

21. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- a) Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher anzulegen.
- b) Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstücks oder des anschließenden Geländes anzupassen.
- c) Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m gemessen vom Straßenniveau zulässig. Darüber hinausgehende Geländeanpassungen sind mit einem maximalen Neigungswinkel von 1:2 oder flacher abzuböschern.

Stützmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Darüber hinausgehende Geländeanpassungen sind mit einem maximalen Neigungswinkel von 1:2 oder flacher abzuböschern.

Stützmauern entlang von privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

22. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von geeigneten Stellplätzen herzustellen:

- Wohnungen bis 100 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
- Wohnungen über 100 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

Für Wohnungen, für die mehr als ein Stellplatz nachgewiesen werden muss, können Aufstellflächen von Garagen bzw. Carports für den Nachweis des zweiten Stellplatzes angerechnet werden.

23. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

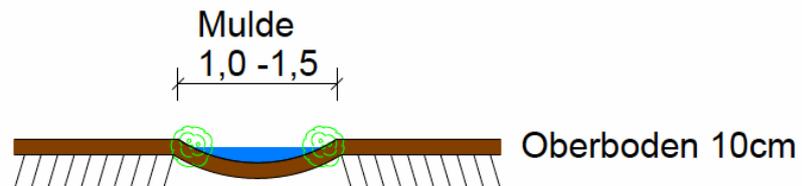
a) Ableitung im Trennsystem auf privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der Grundstücksflächen ist das häusliche Schmutzwasser vom Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Die Anschlussstellen der Leitungen an das städtische Kanalsystem werden von der Stadt Rottweil bestimmt. Sollte nur ein Mischwasserkanal zur Verfügung stehen, ist weiterhin das Brauchwasser vom Niederschlagswasser getrennt auf den privaten Grundstücken abzuleiten und erst an den Grundstücksgrenzen zusammenzuführen.

b) Entwässerungsgraben

Der Entwässerungsgraben in den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ist wie folgt herzustellen:

- Anlegen einer Mulde mit einem 10 - 15 cm tieferen Scheitelpunkt als die Randbereiche
- Die Mulde ist über die gesamte Länge der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses auf dem Grundstück herzustellen
- Das Oberbodenerdreich ist mit einer Schichtdicke von mindestens 10 cm herzustellen und extensiv zu begrünen
- Der ungehinderte Anschluss zu Nachbargrundstücken, auf denen ebenfalls die Mulde hergestellt werden muss, ist sicherzustellen.



c) **Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der Flächen des Leitungsrechts LR 1**

Innerhalb den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (LR 1) sind Entwässerungsleitungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unterhalb der Erdoberfläche herzustellen. Ankommendes Oberflächenwasser aus dem Entwässerungsgraben ist in die Entwässerungsleitungen abzuleiten.

d) **Herstellung von Zisternen**

Die Herstellung von Zisternen zur permanenten Reservehaltung und zum Gebrauch von Regenwasser ist zulässig. Der Überlauf ist an die Leitung zur Entwässerung des Niederschlagswassers anzuschließen.

ANLAGE ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

ARTENVERWENDUNGSLISTEN

Allgemeines	Für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.
Herkunft der Gehölze	Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.
Herkunft der Ansaatmischungen	Es ist darauf zu achten, dass bei den Ansaatmischungen bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Ansaaten des Ursprungsgebietes 11 (Südwestdeutsches Bergland) verwendet werden.
Pflanzzeit	Für ein gutes Anwachsen, insbesondere von Wurzelware, wird der Herbst empfohlen.

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Pflanzenliste P1 (Bepflanzung der privaten Grünflächen)

In der Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campreste	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Echte Hundsröse
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste P2 (Streuobst)

In der Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm

Art	Sorte
Äpfel	Alkmene, Brettacher, Geheimrat von Oldenburg, Herrnhut, Rote Sternrenette, Zabergäu Renette, Florina, Gerline, Prima, Rewena, Rubinola, Sonnenwirt, Topaz
Birnen	Schweizer Wasserbirne, Conference, Gellerts Butterbirne, Frühe von Trevoux, Condo, Concorde, Gute Graue
Zwetschgen	Ersinger Frühzwetschge, Dt. Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Hanita, Elena, Jojo, Katinka

Art	Sorte
Kirschen	Schneiders Späte Knorpel, Büttners Rote Knorpel, Regina, Karina, Sunburst, Katalin, Kordia
Wildsorten	Holzbirne (<i>Pyrus communis</i>), Speierling (<i>Malus pumila</i>)

Pflanzenliste P3 (Straßenbegleitende Bäume)

In der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Aesculus carnea</i> „Briotii“	Blutkastanie
<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Säulenhainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Prunus sargentii</i>	Bergkirsche
<i>Prunus</i> „Accolade“	Frühlingskirsche
<i>Parrotia persica</i> „Vanessa“	Eisenbaum

C: HINWEISE

H1. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

H1.1 FUND VON KULTURDENKMALEN (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: 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 Freiburg, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz - mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

H1.2 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

(§ 34 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)

Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist geregelt in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

H1.3 GRUNDWASSER (§ 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg)

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Die vorhandenen Grundwasserströme und Quellen sind zu schützen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen ein Unterbrechen beziehungsweise Abschneiden der Grundwasserströme zu verhindern. Falls bei der Erschließung und Bebauung des Grundstücks Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grundbeziehungsweise Quellwassertritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern.

H1.4 VERMEIDUNG VON TÖTUNGSTATBESTÄNDEN

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Sollten Rodungs- oder Abholzmaßnahmen vorgenommen werden, sind diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vorzunehmen. Um Tötungsdelikte von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen dem 1. November und 28. Februar vorzunehmen.

H1.5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNG

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2020 von Thomas Grözinger, freier Garten- und Landschaftsarchitekt werden CEF-Maßnahmen formuliert, die in den hier vorliegenden textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zu den vorliegenden artenschutzrechtlichen Gegebenheiten ist der Fachbeitrag zu beachten.

H1.6 DULDUNG BAULICHER MAßNAHMEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

(§ 126 BauGB)

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 Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück.

H2. SONSTIGE HINWEISE

H2.1 ANFORDERUNGEN AN DEN BAU VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen, Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

H2.2 ALTLASTEN

Altlasten sind nicht bekannt.

Vorherige Nutzungen im Geltungsbereich waren landwirtschaftlich genutzte Anbauflächen (Acker und Gemüsegarten) sowie Wiesen- und Streuobstwiesenflächen.

Es wird empfohlen vor Baubeginn Erkundungen zur Belastung des Erdbodens in Auftrag zu geben.

Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, unübliche Gerüche bei Grabungsarbeiten) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt - oder der Stadt Rottweil anzuzeigen.

H2.3 RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

Auf die Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwasser wird empfohlen, sich durch das Gesundheitsamt im Landratsamt Rottweil eingehend beraten zu lassen.

Ein Anschluss von Dränungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Auch Dränungen um die Gebäude dürfen nicht angeschlossen werden.

H2.4 ENTWÄSSERUNG DER GEBÄUDE

Bei der Unterkellerung der Gebäude ist in der Regel davon auszugehen, dass die Tiefenlage der Kanalisation über dem Niveau der Unterkellerung liegt und eine Entwässerung nicht im Freispiegel möglich ist. Die sich daraus ergebenden einschlägigen bau- und abwassertechnischen Bestimmungen, so zum Beispiel zur Rückstauenebene, sind zu beachten.

Im Rahmen des allgemein notwendigen Anschlusses an die öffentliche Kanalisation ist jeder einzelne Hausanschluss von der ENRW Eigenbetrieb-Abwasser abzunehmen.

H2.5 GEOTECHNIK

Im Gebiet ist gemäß des Kartendienstes des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Aufruf am 31.5.2021) mit folgenden Bodenschichten zu rechnen:

Grabfeld-Formation (Gipskeuper): Tonstein, z. T. dolomitisch und gipshaltig, rotbraun, violettbraun, grün, grau, im ausgelaugten Zustand z. T. aufgelockert; Gips, z. T. Anhydrit, grau und weißgrau, besonders im unteren Bereich (Grundgipsschichten), teilweise mit dünnen Tonstein- und Dolomitsteinlagen, in oberen Bereich oft linsig und knollig; Dolomitstein, mikritisch, grau, teilweise tonig; Gipsauslaugungsrückstände, weißgrau und rot.

Desweiteren sind Informationen zum Bodenaufbau und zu den Bodenschichten in der Kurzdokumentation zur Bodenuntersuchung vom 21.05.2021, erstellt durch die GEOsens GmbH, Schallstadt, ersichtlich. Die Dokumentation ist Teil der Anlagen zur Begründung.

H2.6 HOCHWASSERGEBIETE

Sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich nach der Überflutungsflächenkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (Aktualität: April 2021) keine Überflutungsflächen der Kategorien HQ10, HQ50, HQ100 oder HQ extrem.

H2.7 BESTANDSLEITUNGEN

Im Gebiet verlaufen keine bekannten Bestandsleitungen. Am Anschluss zur Straße „Am Hölzle“ ist mit Leitungen zu bebauten Grundstücken zu rechnen. Wird der Straßenabschnitt an die Straße „Am Hölzle“ hergestellt, sind Auskünfte zu eventuelle Anschlussführungen der Flurstücke Nr. 259/1 und 257/7 von den jeweiligen Versorgungsträgern einzuholen und zu beachten.

H2.8 TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

H2.9 KATASTERGRUNDLAGE

Die Katastergrundlage ist ein Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Rottweil mit Aktualität vom 28. April 2021. Die enthaltenen Daten begründen sich auf dem Gauss-Krüger-Koordinatensystem.

H2.10 GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Ausgefertigt:

Rottweil, den

.....

Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

Dienstsiegel

Planverfasser:

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan Bü 334-19 „Hölzle“ und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Rottweil, den

.....

Dr. Christian Ruf

Bürgermeister