

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 345/22

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind

- Anlagen gem. § 4 (2) Nr. 2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- Anlagen gem. § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- Anlagen gem. § 4 (3) Nrn. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hölderstraße – Königstraße“

§ 9 (2) BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil getroffenen Festsetzungen

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Gebäudehöhe (GH).

1.4.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird im allgemeinen Wohngebiet auf 12,5 m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Hölderstraße oder Königstraße) in der Mitte des Gebäudes und dem höchsten Punkt der Dachbrüstung.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie an allen Seiten um mindestens 1,5 m von der äußeren Dachkante abgerückt sind.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn sie um mindestens 1,0 m von der äußeren Dachkante abgerückt sind.

Nebenanlagen dürfen eine max. Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme, bzw. die Oberkante der Tiefgarage (inklusive Vegetationsauflage und Drainschicht) in der Mitte der Nebenanlage.

1.4.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Durch Tiefgaragen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,45 (GRZ) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

1.5 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 15 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude und Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 35 m³ nur innerhalb der Baugrenzen und in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Zonen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Nebenanlagen mit einem Bruttorauminhalt von unter 35 m³, nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Müllbehälteraufstellflächen, Fahrradbügel, u. ä., sowie unterirdische Nebenanlagen wie z. B. Regenwasserzisternen sind im gesamten Plangebiet zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen, zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sowie Anlagen, die zur solaren Energiegewinnung dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m.
§§ 22 und 23 BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.

Eine Überschreitung der Baulinien ist durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie beispielsweise Wände, Erker, Terrassen, Balkone, Gesimse, Tür- und Fenstervorbauten sowie Dachvorsprünge bis zu 1,5 m zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Eine Überbauung des öffentlichen Raumes ist nicht zulässig.

1.7 Garagen, Stellplätze und Zufahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m.
§ 23 BauNVO

Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Zonen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St) und innerhalb der Baufenster zulässig.

„Carports“ sind definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen. Unter „offener Kfz-Stellplatz“ wird ein nicht überdachter Stellplatz verstanden.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Zonen für Tiefgaragen (TGa) und innerhalb der Baufenster zulässig.

Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet werden in der Planzeichnung Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Grundstückszufahrten sind nur in diesen Bereichen zulässig.

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

1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

1.9.2 Dacheindeckungen

Kupfer-, zink- und bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von min. 10 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind extensiv zu begrünen, Dachterrasen sind dort nicht zulässig. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 3 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen.

Flachdächer von Tiefgaragen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 40 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, Verankerungen von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie etc. können ausnahmsweise bis zu 35 % der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben.

Bei einer Kombination von Gründach und PV-Anlagen ist für die Einsaat eine artenreiche Saatgutmischung aus niedrig wachsenden heimischen Arten zu verwenden.

1.9.3 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anzubringen.

1.9.4 Schutz von Kleinsäugetieren

Licht- und Lüftungsschächte am Haus sind durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittels feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB

1.10.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind standortgerechte Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm oder Solitär mind. 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Artenliste im Anhang 1. Die Standorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m² Grundstücksfläche 2 Laubsträucher (Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die Artenliste im Anhang 1.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung der Hochbauten durchzuführen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste (siehe Artenliste im Anhang 1).

1.11 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und der Nachweis deren Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden zu erbringen.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Rw 345/22

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1-3, 5 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 1.9.2).

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.1.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (siehe Artenliste im Anhang 1) zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sockel, Gabionen, u. ä.) sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

2.1.3 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

2.1.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Das auf Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern. Vorab ist ein Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Versickerung zu erbringen.

Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgeschrieben. Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation hat gedrosselt zu erfolgen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss sind auf Baugenehmigungsebene in Abhängigkeit der versiegelten Fläche und Kapazität des Kanals zu ermitteln.

2.1.5 Gestaltung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste (siehe Artenliste im Anhang 1).

2.1.6 Müllbehälterstandorte

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.1.7 Außenantennen

Antennen und Satellitenanlagen sind an einem Standort pro Gebäude zu konzentrieren. Die Farbe der Antennenanlage ist der Farbe der dahinterliegenden Gebäudefläche anzupassen.

3 Hinweise

3.1 Bauvorgreifende archäologische Rettungsgrabungen

Durch den Abbruch bzw. Rückbau und weitere vorbereitende Arbeiten im Vorfeld der Realisierung des Bauvorhabens wurden bauvorgreifende archäologische Rettungsgrabungen zur Sicherung archäologischer Kulturdenkmale aus römischer Zeit und aus dem Mittelalter durchgeführt. Die Rettungsgrabungen konnten im Oktober 2022 beendet werden. Der Bereich der geplanten Tiefgarage wurde vollständig untersucht und wurde von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ohne weitere Einschränkungen für eine Bebauung oder Nutzung freigegeben.

Die Freigabe gilt nicht für den Bereich der schmalen Verbindung vom Grundstück zur Hoferstraße. Dieser Bereich wurde unterhalb des Oberbodens nicht untersucht, da dort keine tiefergreifenden Bodeneingriffe geplant sind. Hier dürfen keine Bodeneingriffe bzw. Baumaßnahmen stattfinden, die tiefer als die aktuelle Oberfläche (581,85 müNN) gehen. Andernfalls sind weitere bauvorgreifende Rettungsgrabungen erforderlich.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert am 17.12.2020. Nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes sowie nach § 1a Abs. 2 BauGB ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. 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 erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern).

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden.

3.6 Schottergärten

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

3.7 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.

3.8 Nutzbare Retentionszisternen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.9 Sichtfelder

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.10 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Ausgefertigt, den __.__.____

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hölderstraße – Königstraße“ am __.__.____ – in Kraft.

Rottweil, den __.__.____

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

Anhang 1 - Pflanzliste

Allgemeines

Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke und privaten Grünflächen
Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.
- Sträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke und Grünflächen
Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen und privaten Grünflächen

▪ Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'	Säulen-Blasenesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

Malus sylvestris	Wildapfel
------------------	-----------

▪ Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

▪ Bodendecker / Niedrige Gehölze für flächige Bepflanzung

Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Rosa div.	Bodendecker-Rose (diverse Sorten)
Spiraea japonica	Japanische Spiere

Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich gut schnittverträgliche und Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 m, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, nicht überschreiten darf.

Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus fortunei 'Vegetus'	Kletterspindel
Lonicera nitida 'Maigrün'	Immergrüne Strauch-Hecken- kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Spiraea japonica	Japanische Spiere

Für Heckenpflanzungen, die nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind geeignet:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnen/ Abfall- / Lagerplätze (Fassaden / Mauern)

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet.

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Rosa sp. (kletternde Arten)	Kletterrose

Darüber hinaus sind Spalierbäume (insbesondere Obstbäume wie Birne) für eine Begrünung größerer Oberflächen an Fassaden und Mauern geeignet.

Extensive Dachbegrünung

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.