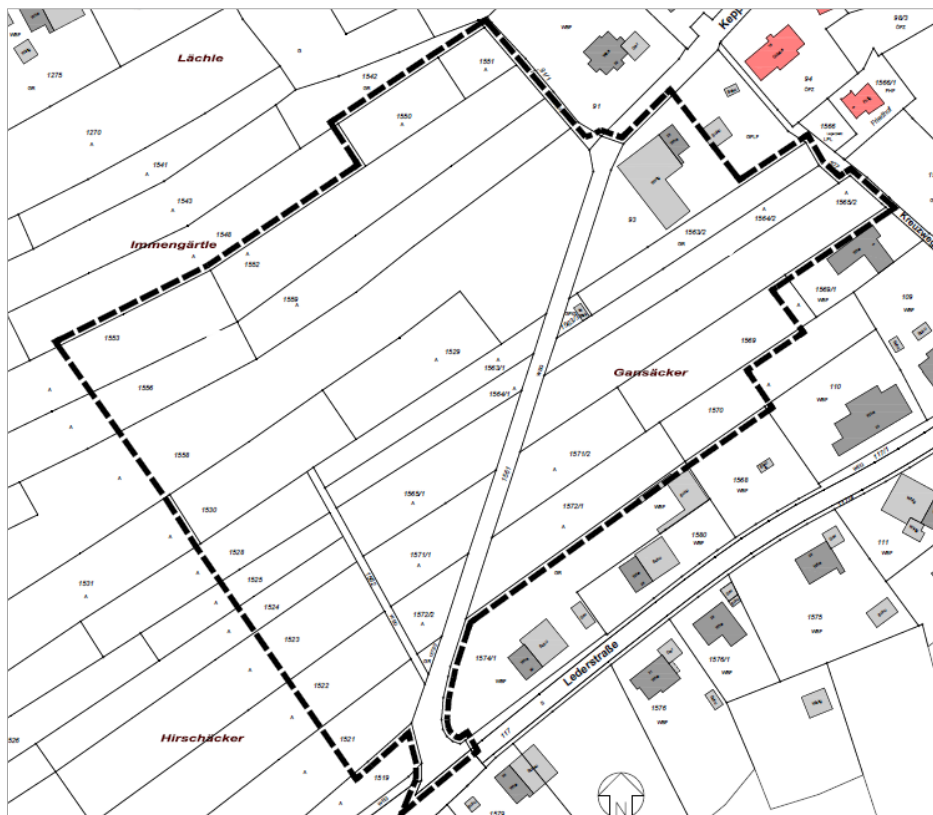


Stadt Rottweil

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Immengärtele“

Beb.-Plan Nr. Ze 342/22

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Ze 342/22

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Dörfliche Wohngebiete

§ 5a BauNVO

In den dörflichen Wohngebieten MDW1 bis MDW5 sind

- von den nach § 5a (2) Nr. 7 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung nicht zulässig;
- Gartenbaubetriebe gem. § 5a (3) Nr. 2 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig;
- Tankstellen gem. § 5a (3) Nr. 3 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig.

Im dörflichen Wohngebiet MDW2 sind zusätzlich von den nach § 5a (2) Nr. 7 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO nicht zulässig;

1.2 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 Zahl der Vollgeschosse – Mindest- und Höchstmaß, zwingend;
- der Höhe baulicher Anlagen (GH, TH).

Im MDW4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Als maximale Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) (Hauptgebäude) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

Die maximale Traufhöhe (TH) darf durch Traufen von Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Widerkehren sowie von Dacheinschnitten um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand/ äußere Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EG RFB – Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens. Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude wird per Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt und darf um maximal 0,40 m unterschritten werden.

Aufständungen von Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) dürfen die realisierte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante des jeweiligen Gebäudeteils. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.1.

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 2,0 m von der äußeren Dachkante abgerückt sind. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.1.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Im Plangebiet wird die offene Bauweise beschränkt auf Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten.

Im dörflichen Wohngebiet MDW1 und MDW2 sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude und Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 40 m³ nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im dörflichen Wohngebiet MDW4 sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude und Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 40 m³ nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise können außerhalb der Baugrenzen größere Nebenanlagen zugelassen werden, sofern sie als Gemeinschaftsanlage der Nachbarschaft dienen (z. B. Nachbarschaftstreff, Fahrradgarage, Müllsammelstelle).

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur im Baufenster und in den Bereichen zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,50 m und Carports einen Abstand von mindestens 1,50 m von der jeweiligen Erschließungsstraße einhalten.

Im MDW1, MDW3 und MDW5 sind nicht überdachte Kfz-Stellplätze überall zulässig. Im MDW2 und MDW4 sind nicht überdachte Kfz-Stellplätze nur in der dafür festgesetzten Stellplatz-Zone (St) zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich im MDW4 zulässig und dürfen dort auch außerhalb der Baufenster realisiert werden.

Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im MDW1 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie maximal 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. Im MDW3 und MDW5 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

1.7 Kabelverteilerstandorte § 9 (1) Nr. 12 BauGB

An den in der Planzeichnung markierten Standorte sind Flächen von jeweils 1,00 m auf 1,00 m für Kabelverteilerstandorte angrenzend zur jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorzusehen.

1.8 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten. Zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte, Versickerungsmulden sowie Fußwege und Bewegungsflächen sind zulässig. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht 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 sowie deren Zufahrten 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- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Alle flachen oder schwach geneigten (< 10°) Dachflächen sind zu einem Anteil von mindestens 70% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

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.

1.9.3 Schutz von Kleinsäugetern

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.

Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.

1.9.4 Maßnahmenflächen F1 bis F3, F6

Innerhalb der Fläche F1 (Streuobstwiese Bestand) ist der Streuobstbestand dauerhaft als artenreiche Wiese mit mittel- bis hochstämmigen Obstbäumen zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen F2 und F3 (Streuobstwiese Neuanlage) ist ein Streuobstbestand als artenreiche Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind insgesamt mindestens 26 Obstbaum-Hochstämme mit einem Mindestabstand von 12 m zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Versickerungsmulden, die innerhalb dieser Flächen integriert werden, sind mit einer standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv zu pflegen.

Innerhalb der Fläche F6 (Erhalt Fledermauskorridor) ist unter Einbeziehung bereits vorhandener Gehölze und Berücksichtigung des Sichtdreiecks im Einmündungsbereich in die Lederstraße eine Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen II Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzabstand 1,25 m. Empfohlene Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Fläche R1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

Die Flächen R2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Sie sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

1.11 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB

1.11.1 Maßnahmenflächen (F4, F5, F7)

Innerhalb der Grünfläche F4 (Ortsrandeingrünung) ist eine Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen II Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu

pflegen. Die Heckenpflanzung ist in zwei versetzten Reihen anzulegen, Pflanzabstand 1,25 m. Empfohlene Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Innerhalb der Grünfläche F5 (Gestaltung Ortseingang) sind 3 heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung als Solitär oder Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Der Unterwuchs ist mit einer standortgerechten und heimischen Saatgutmischung zu begrünen und zu pflegen.

Die Fläche F7 (Spielplatz) mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist gärtnerisch zu gestalten und mit mind. 10 Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen. Zulässig sind Ausstattungselemente wie Bänke, Spiel- oder Sportgeräte sowie Fußwege. Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen. Die Anordnung der Bäume kann in Abhängigkeit von Detailplanungen einer Park- oder Spielplatzanlage und/oder Entwässerungsanlagen von der Plandarstellung abweichen.

1.11.2 Baum- und Strauchpflanzungen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Baumstandorte sind bis zu 5 m verschiebbar. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² bzw. entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Innerhalb der Stellplatzzonen als Teil von MDW2 und MDW4 sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Geeignete Baumarten enthält die der Begründung beigelegte Pflanzliste (wird zur Offenlage ergänzt). Pro 3 angefangener Stellplätze ist ein Laubbaum nachzuweisen.

Im MDW1, MDW3, MDW4 und MDW5 sind je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3x verpflanzt) und zwei Laubsträucher (Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Mindestens ein Baum ist auf der straßenzugewandten Seite des Baufensters zu pflanzen. Der genaue Baumstandort in diesem Bereich ist frei wählbar. Sind aufgrund der Grundstücksgröße mehrere Bäume vorgesehen, so kann der Standort dieser weiteren Bäume frei gewählt werden. Bei mehr als zwei Bäumen pro Grundstück kann alternativ die Pflanzung eines Baumes durch die Pflanzung von drei Sträuchern ersetzt werden. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar.

1.11.3 Baumerhalt

Gemäß der Planzeichnung sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle oder alternativ im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gleichartiger Baum mit mindestens 18–20 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe gemäß Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabung freizuhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Ze 342/22

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1-3, 5 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Eine Abweichung der Dachneigungen untereinander um bis zu 5° und ein Versatz der Firstlinie sind zulässig.

Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Unabhängig von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Dachneigungen von 0° bis 8° zulässig, sofern die Dächer entweder als Terrassen genutzt oder mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 15 cm, extensive Pflege) versehen werden.

Dachaufbauten sind in Form von Flachdach-, Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,0 m Breite (horizontal ohne Dachüberstand gemessen) bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Dies gilt auch für Widerkehren und Zwerchhäuser. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Widerkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine sowie Dachbegrünung zulässig. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich auf und an Gebäuden zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Aufständereien von Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) mit mehr als 0,30 m Aufbauhöhe sowie technisch bedingte Anlagen, die die Gebäudehöhe überschreiten, sind ausschließlich auf Dächer mit 0° bis 8° Dachneigung zulässig.

Hinweis:

Es wird empfohlen die Materialien und die Farben der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (z. B. helle Farben).

2.1.2 Freihaltebereiche entlang der Verkehrsflächen

Auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist als durchgängiger Anschluss ein niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Der durchgängige

Anschluss muss entlang von Straßenverkehrsfläche 0,50 m, entlang von Fußwegen 0,25 m und entlang von Wendeanlagen 1,00 m betragen. 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. Bauliche Anlagen, die über das Bodenniveau hinausragen, sind innerhalb dieser Streifen unzulässig.

2.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 4 m² zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Die Traufe ist definiert durch die Brüstungshöhe bzw. bei Dachüberständen durch den Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der äußeren Dachhaut.

Werbeanlagen sind indirekt zu beleuchten. Werbeanlagen auf Dächern, mobile Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht beziehungsweise fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z. B. Stele) dürfen eine Höhe von 2,5 m gemessen ab Straßenoberkante nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche einer Seite der Werbeanlage darf maximal 2 m² betragen.

2.1.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 1,20 m und in Kombination mit Hecken eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

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.

Stacheldraht und Kunststoff sind als Materialien für Einfriedungen nicht zulässig.

2.1.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

2.1.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht zu versickern oder in ausreichend dimensionierten Zisternen bzw. in grundstückseigenen Retentionsmulden zurückzuhalten und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben.

2.1.7 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).

Geländeanpassungen sind in Form von Böschungen zulässig. Diese sind in einem Verhältnis von 1 : 2 oder flacher an die angrenzenden Freiflächen anzugleichen

2.1.8 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).

2.1.9 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 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 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.

3.2.1 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 (dunkelt beim Befeuchten nach) 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.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

3.2.2 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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

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 sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen nicht überschreiten.

3.2.3 Abfallverwertungskonzept

Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

3.3 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.

3.4 Grundwasserschutz

Grundwasserneubildung

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen, von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

3.5 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also vom 15. November bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November können sich in den Gehölzen noch Brutnester von Vögeln sowie von Fledermäusen genutzte Quartiere befinden. Die Rodungsbeschränkung verhindert, dass es bei der Rodung / Fällung zu einer Tötung oder Verletzung von Tieren und damit dem Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes kommt.

3.6 Baumschutzmaßnahmen

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.

3.7 Beleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden.

Zudem sind gemäß der in der saP aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen folgende Aspekte in Bezug auf Außen-/Straßenbeleuchtung zu beachten:

- Eine räumliche Anordnung von Lichtquellen, die die Vernetzung dunkler Rückzugsgebiete zur Nahrungssuche und Quartiere verbessert;
- Die Beschränkung der Beleuchtungsdauer auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist (Außenbeleuchtung von Mitternacht ± 1 Std. bis in den frühen Morgenstunden 5-6 Uhr ausschalten);
- Präzise Ausrichtung des Lichtkegels;
- Reduzierung der Beleuchtungsstärke;
- Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichts an den ökologischen Kontext.

3.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen ist und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.9 Schottergärten

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

3.10 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.

3.11 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.

3.12 Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Aufgrund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. – Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmreduzierungs-technik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

3.13 Sichtfelder

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstücks- und Tiefgaragenein- und -ausfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

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 Bebauungsplan „Immengärtle“ am ____ in Kraft.

Rottweil, den ____.

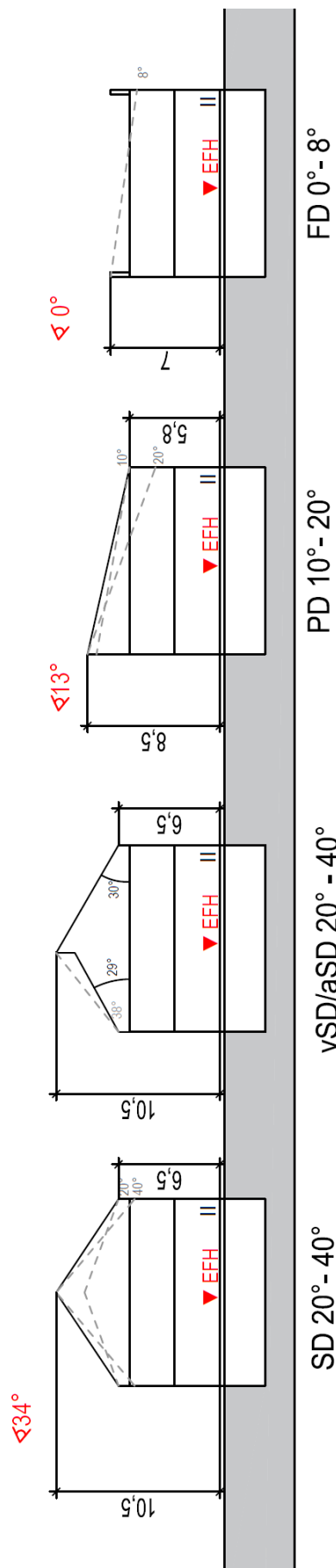
Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

Anhang 1 – Pflanzliste

[Wird zur Offenlage ergänzt.]

Anhang 2 – Exemplarische Systemschnitte

MDW 1-3



MDW 4

