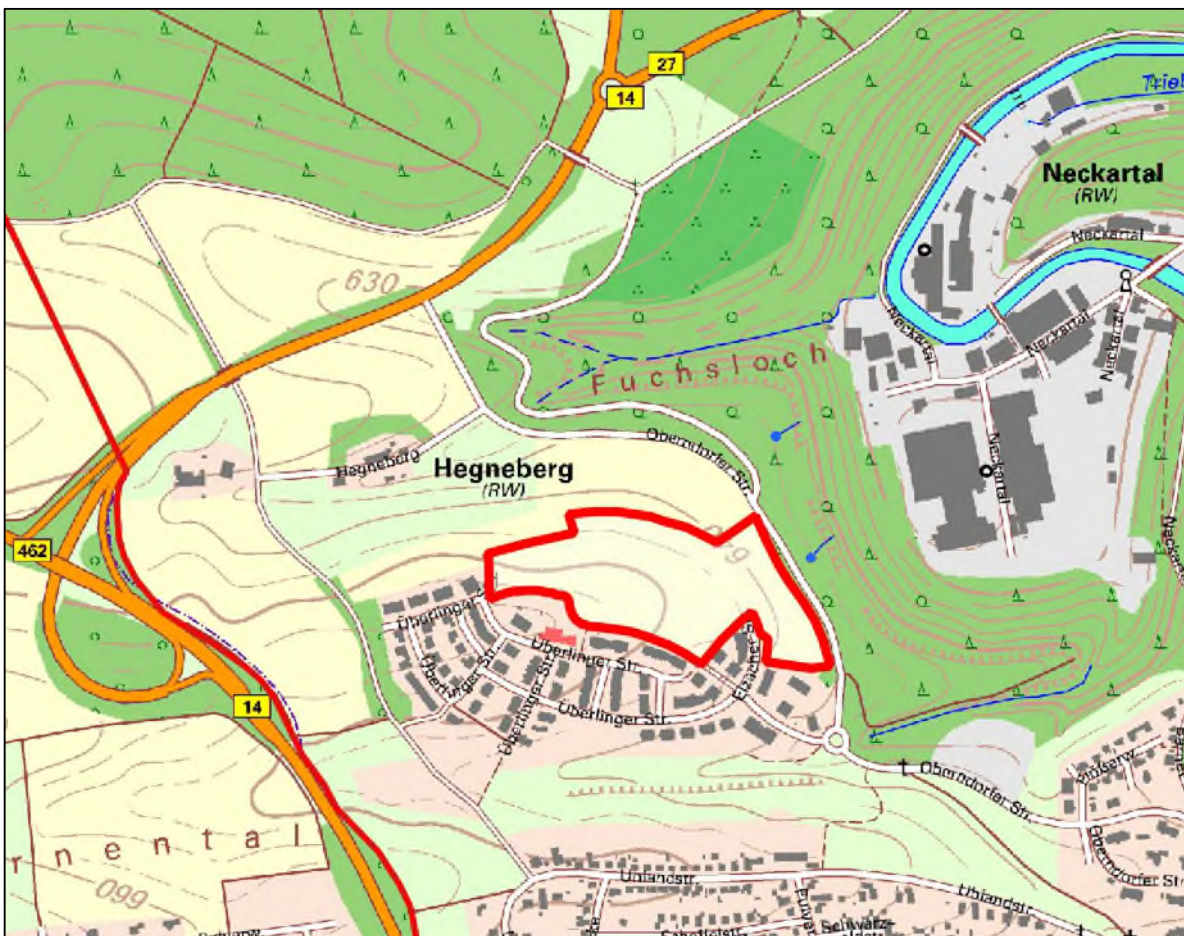


Bebauungsplan

„Hegneberg – 4. Änderung“
in Rottweil

Beb.-Plan-Nr. Rw 335/20

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Frühzeitige Beteiligung

Stand: 18.03.2024

STADT ROTTWEIL

STADTTEIL ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN RW 335/20 „HEGNEBERG – 4. ÄNDERUNG“

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
 5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
-

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
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern deren gewerbliche Ausrichtung mit der umliegenden Wohnnutzung des allgemeinen Wohngebiets verträglich ist.

d) Nicht zulässig sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 NauNVO:

- 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)

- a) Die höchstzulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind in den Nutzungsschablonen zur Planzeichnung festgesetzt.
- b) Das erste Untergeschoss in den Baufeldern Typ B ist auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Geringfügige Überschreitungen der GRZ durch das Untergeschoss in den Baufeldern Typ B sind zulässig.
- c) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragen außerhalb der Baufelder Typ B, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

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

- a) Die höchstzulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) sind in den Nutzungsschablonen zur Planzeichnung festgesetzt.
- b) Das erste Untergeschoss in den Baufeldern Typ B ist auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, sofern es sich gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung (§ 2 Abs. 6 LBO) um ein Vollgeschoss handelt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

- a) Die kleinste und höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie eine zwingende Zahl der Vollgeschosse sind je nach Planeintrag festgesetzt.
- b) Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein aufgesetztes Staffelgeschoss zulässig, das maximal drei Viertel der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweist.
- c) In den Baufeldern Typ B ist als Untergeschoss ein Vollgeschoss zulässig. Untergeschosse, die nach landesrechtlichen Bestimmungen kein Vollgeschoss sind, sind nicht zur höchstzulässigen Zahl der Untergeschosse anzurechnen.

2.4 GEBÄUDEHÖHE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

a) Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe (GH) für Gebäude innerhalb der Baufelder Typ A wird bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenwand. Sie wird jeweils von der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut beziehungsweise bis zum oberen Abschluss der Attika gemessen (je nach höchstem Punkt).

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

b) Erdgeschossfußbodenhöhen

Als zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für das WA 2 ist im zeichnerischen Teil die Höhe des Bezugspunktes in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) in den jeweiligen Baufeldern Typ A eingetragen. Die Eintragungen in der Planzeichnung sind Höchstmaße, eine Unterschreitung der Höhen ist zulässig.

Die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für das WA 1 ermittelt sich aus dem Mittel der Höhen der anliegenden Straßenkante. Als Bezugsstrecke ist die Straßenkante heranzuziehen, die sich innerhalb den jeweiligen Enden der angrenzenden Baufelder Typ B ergibt. Es ist eine Abweichung von +/- 30 cm zulässig.

c) maximale Höhe für bauliche Anlagen der Baufelder Typ B

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen für die Baufelder Typ B wird durch die dort zulässige EFH bestimmt (siehe obige Festsetzung). Die Bebauung ist nur unterhalb dieses Bezugspunktes zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen der Typenbezeichnung A oder B bestimmt.
- b) Die in der Planzeichnung dunkelblau dargestellten Baufelder (Typ A) dienen der Errichtung von Gebäuden jeweils oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.
- c) Die in der Planzeichnung dargestellten hellblauen Baufelder (Typ B) dienen der Errichtung von Gebäudeteilen ausschließlich unterhalb der oberen Bezugshöhe. Als obere Bezugshöhe gilt das Mittel der anliegenden Straßenkante wie in Festsetzung Nr. 2.4 b 2. Absatz

beschrieben. Für nicht bebaute Teile der Baukörper ist das Begrünungsgebot gemäß Punkt 10.1 zu beachten.

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

4.1 GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN

- a) Oberirdisch hergestellte Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Überdachungen für Fahrradstellplätze oder für sonstige tragbare Fortbewegungsmittel sind auch außerhalb der Baufelder Typ A zulässig. Nicht überdachte Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind im WA 1 nur innerhalb der Baufelder Typ B zulässig. Im WA 2 sind sie auch außerhalb der Baufelder zulässig.
- b) Tiefgaragen und ihre technisch notwendigen Anlagen sind innerhalb der Baufelder Typ B oder innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Herstellung von Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig.

4.2 MÜLLSAMMELSTELLEN

- a) Im WA 1 sind Aufbewahrungsstellen für Mülltonnen und Müllcontainer des anfallenden Haushaltsabfalls nur innerhalb der Baufelder Typ B zulässig.
- b) Im WA 2 sind Aufbewahrungsstellen für Mülltonnen und Müllcontainer des anfallenden Haushaltsabfalls nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Wird eine gemeinschaftliche Tiefgarage für mehrere Wohngebäude hergestellt, ist die Aufbewahrungsstelle ebenfalls als Gemeinschaftsanlage für alle betroffenen Wohneinheiten gebäudeintegriert herzustellen. Die Aufstellfläche zur Abholung durch die Entsorgungsträger ist auf dem Baugrundstück mit Anschluss zur Planstraße A bzw. Planstraße F oder zur Platzachse vorzusehen.

5. 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 dienen zur Nutzung der jeweiligen Versorgungsträger.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

a) Straßenverkehrsflächen PKW / ÖPNV

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend ist die öffentliche Verkehrsfläche 1 als Verkehrsfläche zur Quartierserschließung festgesetzt.

b) Mischverkehrsfläche Radwege / Fußwege

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind die öffentlichen Verkehrsflächen 2 als Fuß- und Radwege festgesetzt.

c) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platzfläche)

Die der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend ihrer Kennzeichnung als öffentliche Quartiersplätze anzulegen. Parkierungsflächen für die Allgemeinheit sind darin zulässig.

d) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkierungsfläche)

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend ihrer Kennzeichnung (P) als öffentliche Parkierungsflächen anzulegen.

e) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wartebereich Bushaltestelle)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Wartebereich und Bushaltestelle (Kennzeichnung: BUS) ist ausschließlich die Errichtung von Anlagen für eine Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr zulässig. Die Flächen innerhalb dieses Bereichs, die nicht im Sinne dieser Festsetzung bebaut werden, sind entsprechend den Bestimmungen für die angrenzende Grünfläche im Außenbereich gemäß Punkt. 9.1 zu begrünen.

f) Anschluss von Zufahrten für Parkierungsgeschosse an die Verkehrsfläche im WA 1

Die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche zum Anschluss der Zufahrten von Parkierungsgeschossen / Tiefgaragen an die Verkehrsfläche gelten ausschließlich für die Bebauung im WA 1. Innerhalb dieser Bereiche sind die Anschlüsse der Zufahrten an die Verkehrsfläche herzustellen. Im WA 2 sind sie frei zulässig.

7. 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.

8. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB)

8.1 BAUSTOFFE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

9.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

a) Öffentliche Grünflächen F1 - F3: Spielplatz und Quartierpark

Die Flächen mit Bezeichnung F1, F2 und F3 werden innerhalb ihrer Grenzen als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Je nach Planzeicheneintrag ist die Nutzung für Naherholungszwecke als öffentlicher Park mit der Ergänzung von Spielflächen mit Spielgeräten und Stadtmobiliar zulässig. Zulässig sind Ausstattungselemente wie Bänke, Spiel- und Sportgeräte sowie Leuchten und Hinweisschilder. Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig mit einem mittleren Abflussbeiwert von $\leq 0,5$ herzustellen. Geländemodellierungen sind zu gestalterischen Zwecken und zum Rückhalt von Niederschlagswasser zulässig.

b) Öffentliche Grünfläche F4: Begleitgrün zentrale Platzachse

Die Fläche mit der Bezeichnung F4 wird innerhalb ihrer Grenzen als öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Als bauliche Anlagen sind dort ausschließlich Stadtmobiliar wie beispielsweise Sitzbänke oder festinstallierte Mülleimer sowie Straßenbeleuchtung und Verkehrs- bzw. Hinweisschilder zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind dort unzulässig.

c) Öffentliche Grünflächen F5 - F7: Grünflächen im Außenbereich

Die Flächen mit der Bezeichnung F5, F6 und F7 werden innerhalb ihrer Grenzen als öffentliche Grünflächen zum Zweck des Ausgleichs bzw. zur Aufwertung des lokalen Naturhaushalts festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Auf den Flächen F6 und F7 sind lediglich die Anlage eines Entwässerungsgrabens (F6) und einer Retentionsfläche (F7) zur Oberflächenentwässerung zulässig.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

10.1 BEPFLANZUNG VON TEILEN BAULICHER ANLAGEN

a) Begrünung von Tiefgaragen und nicht überbauten Untergeschossen

Alle Oberflächen von größtenteils in die Erde gebauten Gebäudeteilen sowie von Untergeschossen unterhalb des natürlichen Geländes, die nicht von darüberliegenden baulichen Anlagen, Terrassen oder Wegen überdeckt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke der Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. In Bereichen, in denen eine Intensivbegrünung vorgesehen ist, ist die Schichtdicke auf mindestens 100 cm zu erhöhen.

b) Begrünung von Dachflächen

Jegliche Flachdachflächen und schwach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ergänzende Intensivbepflanzung ist zulässig. Die Schichtdicke der Substratschicht muss mindestens 20 cm betragen.

c) Ergänzungsnutzung der Dachfläche

Alternativ oder in Kombination mit der Dachbegrünung können die Nutzungen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik (Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen), sowie sonstige Nutzungsformen, die der Natur und Umwelt zugutekommen, zugelassen werden. Begehbare Aufenthaltsbereiche (Dachterrassen) sind auf maximal 50 % der Dachfläche zulässig.

Bei einer Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern. Die Abstände der Modulreihen sowie die Modultiefen und -höhen sind auf die Licht- und Wasserbedürfnisse der genutzten Art der Dachvegetation abzustimmen und so zu wählen, dass deren Fortbestand gewährleistet wird.

10.2 PFLANZGEBOTE**a) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 (Spielplatz und Quartierpark)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen mit Planzeichen P1 sind gärtnerisch zu gestalten und mit mindestens 32 Laubbäumen I. oder II. Ordnung zu bepflanzen. Erhaltene Bestandsbäume können zur Gesamtzahl der Pflanzgebote angerechnet werden.

Ein Anteil der Bäume ist entsprechend der in der Fläche P1 dargestellten Baumstandorte (Baumreihe) anzulegen. Die Standortwahl für alle restlichen Bäume ist freigestellt. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Ein Flächenanteil von mindestens 25 % ist dauerhaft als Staudenpflanzung anzulegen oder mit ein- oder mehrjährigen Blümmischungen einzusäen und zu unterhalten.

b) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 (Straßenbegleitgrün zentrale Platzachse)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzgebotsfläche mit Planzeichen P2 ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 5 hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume sind entsprechend der in der Fläche P2 dargestellten Pflanzstandorte (Baumreihe) anzulegen.

c) **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 (Grünflächen im Außenbereich)**

Das Pflanzgebot P3 dient als Kombinationsfläche auch als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und ist dementsprechend zu werten.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen mit Planzeichen P3 gilt auf den Grünflächen mit den Bezeichnungen F5 bis F7 folgendes:

Die Fläche F5 ist zu mindestens 70 % entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit standortgerechten, autochthonen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die verbleibenden 30 % sind als Saumstreifen mit Saatgut einer artenreichen, standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung anzulegen und jährlich, frühestens ab Mitte Juli, ein- bis zweimal zu mähen.

Innerhalb der Fläche F6 sind insgesamt 21 Bäume gemäß den Einzeichnungen in der Planzeichnung zu pflanzen.

=== Konkretisierung der Festsetzung zu F6 sobald Entwässerungskonzept abgeschlossen ===

Auf der Grünfläche F7 sind dem Geländeverlauf folgend Hecken aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen. Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

d) **Pflanzgebot zum Anpflanzen von straßenbegleitenden Einzelbäumen P4**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten mit Planzeichen P4 sind standortgerechte Laubbäume gemäß der in der Anlage beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Standorte sind nicht verbindlich. Ein Versetzen der Standorte bis zu 7 m in beidseitige Richtung entlang der Straßenkante ist zulässig, nicht jedoch auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Pflanzstandorte sind auf die Erschließung (Zufahrten, Wege, Müllstandorte etc.) der benachbarten Wohnbauflächen abzustimmen.

Am Standort sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen mit einer Fläche von mindestens 8 qm beziehungsweise entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 cbm verdichtbarem Baums substrat herzustellen.

e) **Pflanzgebot zum Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken P5**

Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Bäume I. oder II. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm oder Solitär mindestens 3 mal verpflanzt) und zwei Laubsträucher (verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mindestens 60 bis 80 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Bei zwei Bäumen oder mehr pro Grundstück kann alternativ die Pflanzung eines Baumes durch die Pflanzung von drei Sträuchern ersetzt werden.

11. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

- a) Auf allen öffentlichen Grünflächen sind Bestandsbäume nach Möglichkeit zu erhalten. Diese können auf die festgesetzten Gebote zur Anpflanzung von Einzelbäumen angerechnet werden.
- b) Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist bevorzugt an dessen Stelle ein gleichartiger Baum mit mindestens 18 bis 20 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen. Ist dies nicht möglich oder sollten besondere städtebauliche Gründe dem entgegenstehen, kann alternativ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Baum an einem anderem Standort ersetzt werden.

Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

- c) Vorhandenes Grünland und Gehölzstrukturen sind in den Pflanzbindungsflächen mit Planzeicheneintrag P6 zu erhalten.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

12.1 VERSICKERUNGSFÄHIGE STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten, Hofflächen und sonstigen Verkehrsflächen, die sich über dem natürlichen Untergrund befinden, sind zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,5$ herzustellen.

12.2 BODENAUSHUB

Soweit möglich ist unbelastetes Erdmaterial von Abgrabungen für eventuell beabsichtigte Aufschüttungen wiederzuverwenden.

12.3 SCHUTZ DES KLEINKLIMAS

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

12.4 SCHUTZ DER FAUNA

a) Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung von Grundstücken und Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit staubdichten, insektenfreundlichen Leuchtmitteln (beispielsweise warmweiße LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometern auszuführen. Die Beleuchtung von Außenbereichsflächen und der Gebäude ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Außenbeleuchtung ist so auszurichten, dass nur eine zielgerichtete Beleuchtung der zu erhellenden Flächen erfolgt. Eine seitliche oder nach oben gerichtete Lichtabstrahlung ist unzulässig.

Das Bestrahlen der Gehölzpflanzungen im Außenbereich durch künstliches Licht ist zu vermeiden.

b) Minimieren von Vogelschlag

Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind transparente Durchsichten der Gebäude (beispielsweise Eckfenster) sowie spiegelnde Fassadenoberflächen nicht zulässig.

Für Glasbauteile sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden (beispielsweise transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke oder ergänzende farbige Folien).

c) Schutz von Kleintieren

Licht- und Luftschächte am Gebäude sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. Abdeckung mittels feinmaschiger Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann. Tote Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm einhalten und durchlässig für Kleintiere (wie beispielsweise Igel) sein.

12.5. FREIHALTEBEREICHE LANDSCHAFTSBILD

In den in der Planzeichnung mit Planzeichen M1 bezeichneten Flächen ist zum Schutz des freien Blicks in die umliegende Landschaft das Anpflanzen von Bäumen I. und II. Ordnung unzulässig. Diese Sichtachsen sind mit Ausnahme der zulässigen Flächen zur befestigten Anlage von Tiefgaragenzufahrten und Zuwegungen für Anlagen zur Versorgung des Gebiets einzugrünen. Die Bepflanzung mit Sträuchern und Büschen ist zulässig.

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

- a) **CEF 1: Anlage von Einzelgebüschern und kleiner Gehölzgruppen sowie die Entwicklung samenreicher Saumstreifen für den Haussperling und Zweigbrüter**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion des Haussperlings und weiterer zweig- und höhlenbrütenden Vogelarten sind Einzelgebüsche und kleinere Gehölzgruppen sowie samenreiche Saumstreifen auf einer Gesamtfläche von 3.500 qm auf den im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Grünflächen im Außenbereich (F5, F6, F7) anzulegen.

Die genauen Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß dem Maßnahmenblatt des Umweltberichts durchzuführen.

=== Maßnahmenblatt wird nachgereicht ===

- b) **CEF 2: Installation von Nisthilfen für Höhlenbrüter**

Es sind 6 Universalnistkästen innerhalb der öffentlichen Grünflächen herzustellen. Die Nistkästen sind in einer Höhe von 3 - 5 m am Stamm von hochwüchsigen Bäumen anzubringen (jeweils 1 Nistkasten je Baum). Die nördliche Stammseite ist zu vermeiden. Die Nistkästen sind jährlich im Herbst zu reinigen, auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen.

Bei Verlust der Bäume sind die Nistkästen an einen neuen geeigneten Baumstamm im lokalen Umfeld anzubringen oder zu ersetzen.

- c) **CEF 3: Pflanzung von Einzelgebüschern sowie Entwicklung von Altgrasstreifen zur Herstellung neuer Bruthabitate für die Goldammer**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für die Goldammer sind neue Bruthabitate auf einer Gesamtfläche von 2.000 qm auf den im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Grünflächen im Außenbereich im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu entwickeln.

Das Habitat ist artgerecht mit der Pflanzung von Einzelgebüschern und Altgrasstreifen anzulegen und zu unterhalten. Die genauen Entwicklungsmaßnahmen auf diesen Flächen sind gemäß dem Maßnahmenblatt des Umweltberichts durchzuführen.

=== Maßnahmenblatt wird nachgereicht ===

13. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Ableitung der Retentionsfläche hat gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter zu erfolgen. Der nächstgelegene Vorfluter befindet sich jenseits der Oberndorfer Straße (Bachzulauf in den Neckar).

=== Festsetzung zur Regenwasserableitung nach Fertigstellung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ===

B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

14. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

14.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG

a) **Dachformen Hauptgebäude**

Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.

b) **Dachneigung Hauptgebäude**

Für Flachdächer gilt eine Neigung von weniger als 8°

14.2 FREILIEGENDE AUSSENWÄNDE VON TIEFGARAGEN

a) **Maximale Höhen von Außenwänden der Tiefgaragen**

Freiliegende Außenwände von Tiefgaragen, die nicht als Außenwand eines darüberliegenden Hauptgebäudes weitergeführt werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen im WA 2 nur bis zu einer gesamten Höhe von 3,00 m über Grund zulässig.

14.3 MÜLLSAMMELSTELLEN

Sammelstellen von Müllcontainern und Mülltonnen sind bevorzugt als Teil des Hauptgebäudes oder als Teil dessen Unterbauung (Tiefgaragengeschoss) innerhalb des Gebäudes herzustellen. Ist die bauliche Anlage von Müllsammelstellen nicht als Teil des Hauptgebäudes oder des Garagengeschosses möglich, sind die Aufbewahrungsstellen von Mülltonnen und Müllcontainern in gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Dachflächen sind zu begrünen.

15. 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. Die Größe der Werbeanlage darf 1,00 qm nicht überschreiten.

16. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

16.1 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.

16.2 EINFRIEDUNGEN

a) Ausgestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen 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 (auf Seiten des eigenen Grundstücks) angeordnet werden.

b) Material von Einfriedungen

Zäune und Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

17. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

18. GESTALTUNG UND ERRICHTUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Zur Versorgung des Gebiets dienende Kabelverteilstationen und andere Versorgungsanlagen sind in Ihrer Größe auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- b) Sollte sich bei der Erschließung des Gebiets herausstellen, dass keine Notwendigkeit besteht, alle in der Planzeichnung dargestellten Bereiche zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität mit Transformatorstationen zu belegen (d.h. wenn nur ein oder zwei Stationen benötigt würden), ist bei der letztendlichen Standortwahl zur Errichtung von Transformatorstationen die numerische Einzeichnung zur Errichtung einer Station zwingend vorgegeben. Hierbei gilt, dass die Standorte je Nummer (1 bis 3) primär in aufsteigender Reihenfolge durch die Transformatorstation(en) zu belegen sind (1 vor 2 vor 3), sofern der jeweilige Primärstandort nicht bereits zur anderweitigen Nutzung zur Versorgung des Gebiets belegt ist oder erforderlich wird (z.B. Kabelverteiler etc.).

19. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

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.

20. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

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

- a) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von geeigneten Stellplätzen herzustellen:
 - Wohnungen bis 80 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
 - Wohnungen über 80 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze
- b) Für Gebäude mit 4 oder mehr Wohneinheiten sind zusätzliche Besucherstellplätze herzustellen. Hierbei ist jeweils 1 zusätzlicher Besucherstellplatz für alle 4 weiteren Wohneinheiten nachzuweisen. (D.h. 4 WE = 1 Besucherplatz, 8 WE = 2 Besucherplätze, usw.)

21. HERSTELLUNG VON TIEFGARAGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 4 und 5 LBO)

Die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Pkw sind innerhalb eines Garagengeschosses herzustellen. Tiefgaragen können auf dem eigenen Grundstück oder in der Gemeinschaft eines zusammenhängenden Grundstücksverbunds hergestellt werden. Die notwendigen Stellplätze können auch auf einem anderen Grundstück als auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (beispielsweise in einer Quartiersgarage).

22. 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 und im Falle der Einleitung in den Mischwasserkanal erst an den Grundstücksgrenzen zusammenzuführen. Die Anschlussstellen der Leitungen an das städtische Kanalsystem werden von der Stadt Rottweil bestimmt.
- b) === *Sonstige Ableitungsmaßnahmen nach Fertigstellung Erschließungs- und Entwässerungsplanung* ===

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 Stadtverwaltung Rottweil 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 von 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 oder Grund- beziehungsweise Quellwasseraustritte 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 sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.

H1.5 LEITFÄDEN ZUR MINIMIERUNG VON VOGELSCHLAG

Auf die Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, herausgegeben von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach [2022], wird hingewiesen.

Ebenso auf den Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 (LAG, VSW – Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten [2021]: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas).

H1.6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNG

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu diesem Bebauungsplan in der Fassung vom 22.12.2022 der Fritz & Grossmann Umweltplanung gmbH (Balingen) werden CEF-Maßnahmen formuliert, die in den hier vorliegenden textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Ausführungen der Prüfung sind zu beachten.

H1.7 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 Hinweisschildern 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 ATLASTEN UND KAMPFMITTEL

Altlasten (Belastungen des Erdbodens)

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Vorherige Nutzungen im Geltungsbereich waren landwirtschaftlich genutzte Anbauflächen sowie Wiesenflächen. 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.

Kampfmittel

Belastungen durch Kampfmittel sind nicht bekannt.

Sollten bei Grabungsarbeiten auffällige Funde in Erscheinung treten, sind das Regierungspräsidium Stuttgart und die Stadt Rottweil unverzüglich zu unterrichten.

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 Regenwassers 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.

Die Herstellung von Pufferbehältern (Zisternen) wird empfohlen. Diese sollten einen permanenten offenen Abfluss von ca. 0,5 l/s haben. Der Überlauf ist vor den Pufferbehälter anzuschließen.

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 Stadtentwässerung Rottweil abzunehmen.

H2.5 BODENSCHUTZ

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufelds unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.

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.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker in Mieten aufzuschütten um die erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial benutzt werden.

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

H2.5 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

H2.6 HOCHWASSERGEBIETE

Im Plangebiet ist aufgrund der topographischen Hügellage nicht von Überflutungsflächen der Kategorien HQ10, HQ50, HQ100 oder HQ extrem auszugehen.

H2.7 BESTANDSLEITUNGEN

Vorhandene Erdleitungen sind in der Planzeichnung informell dargestellt.

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 6 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 BRANDSCHUTZ

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 in einer Größe von 96 qm pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden für eine eventuelle Brandbekämpfung auszulegen. Hydranten sind gemäß der Hydrantenrichtlinie W 331 des DVGW Arbeitsblattes auszuführen.

H2.10 KATASTERGRUNDLAGE

Die Katastergrundlage ist ein Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Rottweil mit Aktualität vom 10. März 2023. Die enthaltenen Daten begründen sich auf dem UTM-Koordinatensystem.

H2.11 GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen bzw. Sondernutzungsgrenzen sind nicht verbindlich.

Ausgefertigt:

Rottweil, den _____

gez. Dr. Christian Ruf

Oberbürgermeister

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 335/20 „Hegneberg – 4. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften am _____ in Kraft.

Rottweil, den _____

gez. Dr. Christian Ruf

Oberbürgermeister

Dienstsiegel

ANLAGE ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

ARTENVERWENDUNGSLISTEN

Allgemeines	Für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind die nachfolgend aufgeführten 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.		
Mindestqualitäten	Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten: Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 8-12 cm Sträucher: Verpflanzte Sträucher mind. 60-100 cm bzw. wenn nicht verfügbar, dann Sträucher mit 3 Trieben mind. 60-100 cm.		
Pflanzzeit	Für ein gutes Anwachsen, insbesondere von Wurzelware, wird der Herbst empfohlen. Neupflanzungen sollten nicht in Frostperioden stattfinden. Im Allgemeinen sollte der Boden frostfrei sein. Auf eine ausreichende Bewässerung ist in den ersten Jahren insbesondere im Sommer zu achten.		
Laubbäume 1. und 2. Ordnung	*Acer campestre	Feldahorn	k
	*Acer platanoides	Spitzahorn	g
	*Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	g
	*Betula pendula	Hänge-Birke	k / g
	*Carpinus betulus	Hainbuche	k / g
	*Prunus avium	Vogel-Kirsche	k
	*Sorbus aria	Mehlbeere	k
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	k
	*Tilia cordata	Winterlinde	g
	*Tilia platyphyllos	Sommerlinde	g
Weitere Empfehlungen:	Sorbus torminalis	Elsbeere	k / g
	k = Kleinbaum (bis 20 m)		
	g = großer / großkroniger Baum		

* Besonders empfohlene Straucharten aus dem Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland) und dem Produktionsraum 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland)

Begrünung Stellplätze / straßenbegleitende Bepflanzung

Für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

Die nachfolgendem Baumarten entsprechen den Empfehlungen der Galk Straßenbaumliste.

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer platanoides „Olmsted“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus carrierei	Zweiggriffliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos 'Skyline '	Dornenlose Gleditsie
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'
Tilia cordata „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde

Großsträucher und Sträucher

*Corylus avellana	Haselnuss
*Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
*Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
*Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
*Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
*Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
*Prunus spinosa	Schlehe
*Prunus padus Gewöhnliche	Traubenkirsche
*Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
*Rhamnus frangula	Faulbaum
*Rosa canina Echte	Hunds-Rose
*Rosa rubiginosa	Wein-Rose
*Salix caprea	Sal-Weide
*Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
*Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
*Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
*Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* Besonders empfohlene Straucharten aus dem Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland) und dem Produktionsraum 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland)

Weitere Empfehlungen:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Colutea arborescens</i>	Gelber Blasenstrauch
<i>Malus floribunda</i>	(in Sorten) Zierapfel
<i>Rosa vosagiaca</i>	Blaugüne Rose
<i>Staphylea pinnata</i>	Gemeine Pimpernuss

Gehölze für geschnittene Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ilex</i>	Steckpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere

Obstbäume

Wildobstbäume	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
Obstbäume	
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>domestica</i>	Echte Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Prunus avium</i>	Kultur-Kirsche
<i>Castanea sativa</i>	Eß-Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
u.a., vorzugsweise lokale Sorten	

Quellenverzeichnis

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.
Landesanstalt für Umweltschutz Daten- und Kartendienst der LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>), Stand 29.02.2024
Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Galk Straßenbaumliste: <http://www.galk.de> Stand 29.02.2024.