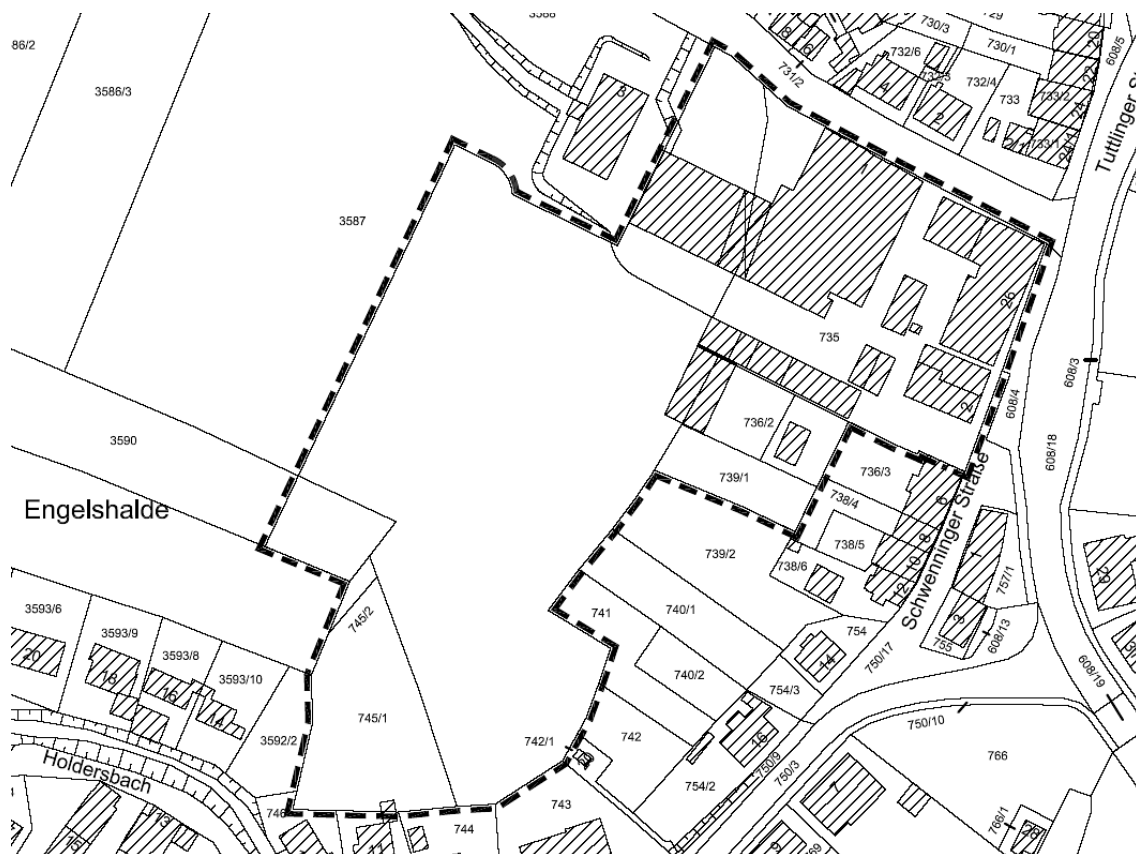


Stadt Rottweil

Bebauungsplan „Engelshalde“

Beb.-Plan Nr. Rw 303/11

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 303/11

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Sondergebiete „Waldorfschule und Waldorfkindergarten“

§ 11 BauNVO

Die Sondergebiete „Waldorfschule und Waldorfkindergarten“ dienen der Unterbringung einer Waldorfschule und eines Waldorfkindergartens mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken oder der Betreuung von Kindern im Rahmen der Kindertageseinrichtung dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume) sowie der erforderlichen Stellplätze.

Zulässig sind ausschließlich:

- Schul- und Mensagebäude, Kindergarten, Kindertagesstätten
- Alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen wie z.B. Lager-, Technik und Umkleieräume, Küchen, Abstell- und Sanitärräume,
- Veranstaltungsräume für schulische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Veranstaltungen
- Nebenanlagen
- Freiflächen, Pausenhöfe, Spiel- und Sportflächen und
- Parkierungsflächen (Stellplätze und Carports) für Besucher und Beschäftigte

1.1.2 Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 – 21 BauNVO
- 1.2.1 Grundflächenzahl** § 19 BauNVO
Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) zu entnehmen.
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) festgesetzt.
- 1.2.3 Gebäudehöhe** § 18 BauNVO
- Die zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen in m ü. NN sind der Planzeichnung zu entnehmen.
 - Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut:
 - Die Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.2.4 Bauweise** § 22 BauNVO
- Die zulässige Bauweise ist in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) festgesetzt.
 - Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.3 Stellung baulicher Anlagen/Firstrichtung** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
In der Planzeichnung sind die Firstrichtungen für das Mischgebiet festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 23 BauNVO
Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5 Garagen, Carports und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO
- In den Sondergebieten sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und der als Carport- und Stellplatzzone ausgewiesenen Fläche zulässig. Garagen sind in den Sondergebieten nicht zulässig.

- Im Mischgebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb des Baufensters zugelassen.

1.6 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Im Mischgebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit einem Volumen von mehr als 40 m³ nicht zulässig.

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

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Im gesamten Plangebiet sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- Oberirdische Stellplatzflächen, Zufahrten, Gehwege und Pausenhöfe sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen zulässig, die energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich sind (z.B. LED-Leuchten, Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- Im Plangebiet sind aufgrund des Eingriffs in potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen mehrere Vogelnistkästen und Fledermausbrutstätten anzubringen:
 - Im Mischgebiet sind fünf Fledermausbretter in einer Höhe von mind. 3 bis 5 m über dem Boden oder unterhalb des Dachvorsprungs anzubringen. Diese sollen nach Möglichkeit wind- und regengeschützt aufgehängt und in verschiedene Richtungen (Süd-, Ost- und Nordseite) ausgerichtet werden.
 - In den Sondergebieten sind an den Neubauten zeitgleich mit dem Bau dauerhaft Fledermausbrutstätten (Kästen, Fledermausbretter, fledermaustaugliche Fassadengestaltung) anzubringen.
 - Im Mischgebiet sind min. zwei Koloniebrutkästen für Haussperling oder Hausrotschwanz an unterschiedlichen Stellen anzubringen.
 - In den Grünflächen sind Nistkästen für verschiedene Vogel in Richtung der angrenzenden Gartengrundstücke aufzuhängen.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- In den Sondergebieten sind 30 Laub- bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzabstände zu Leitungen von 2,5 m sind einzuhalten.

Pflanzliste: Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Sommer-Linde, Winter-Linde, Berg-Ulme, Mehlbeere, Vogelbeere, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Zitter-Pappel, Hänge-Birke, Sal-Weide, Fahl-Weide sowie Obstbaum-Hochstämme (insbesondere lokale, alte Kultursorten Apfel, Birne).

- Auf der Fläche F1 sind zur Ausbildung eines Heckenzaunes pro angefangenem 1m² 3 Sträucher regionaler Art zu pflanzen.

Pflanzliste: Hainbuche, Weißdorn, Liguster

- Im Bereich der Fläche F2 sind 47 Sträucher regionaler Herkunft einreihig im Abstand von 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste: Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn,

Schlehe, Gemeiner Kreuzdorn, Heckenrose, Weinrose, Grau-Weide, Purpur-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball.

- Auf den Flächen F3 sind insgesamt 88 Sträucher gebietsheimischer Art einreihig mit einem Abstand von 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste: Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Gemeiner Kreuzdorn, Heckenrose, Weinrose, Grau-Weide, Purpur-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball.

1.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Die im zeichnerischen Teil entsprechend zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Bäume aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Auf der mit F4 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.10 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen

(§§ 135 a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG)

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen wird zur Offenlage ergänzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Rw 303/11

Rechtsgrundlagen

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) zu entnehmen.

2.1.2 Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung im SO1 sind nur graue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche sowie Dachbegrünungen zulässig.
- Im SO2 sind die Dachflächen zu begrünen. Dabei ist ein Schichtaufbau von 10 cm einzuhalten (Schutzmatte, Dränschicht, Filterschicht, Vegetationsschicht).
- Für die Dacheindeckung im Mischgebiet sind nur graue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

- Nur im Mischgebiet sind Dachaufbauten bis höchstens 2/3 der zugehörigen Traufhöhe zulässig.
- Dacheinschnitte sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.2 Einfriedungen

- Als Einfriedungen gelten Anlagen, die als Abgrenzung zum Nachbargrundstück oder zum öffentlichen Raum (Straßen, Gehwegen etc.) hin eingesetzt werden.
- Im Plangebiet sind als Einfriedungen nur zulässig:
 - freiwachsende Hecken
 - Maschendraht – oder Holzzaun mit Vor- oder Hinterpflanzung
 - Mauern, wenn sie gleichzeitig als Stützmauern fungieren.

2.3 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sowie Pylone und Fahnen sind nicht zulässig.
- Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Sie sind – mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Wege, Stellplätze, Pausenhöfe und Sportflächen – von Versiegelung, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

2.5 Niederspannungsleitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die Leitungen für Telekommunikation und sonstige Leitungen für Informationstechnologie sowie die Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) NR. 2 LBO

Der Bauherr ist verpflichtet, auf seinem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.

Die auf dem Gelände möglichen Entwässerungsarten werden derzeit geprüft und die Ergebnisse in die Offenlage eingearbeitet.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Es ist darauf zu achten, dass die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen, oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung ohnehin in Anspruch genommen werden, erfolgt.

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten.

Die Gebäudeplanungen und Geländemodellierungen sind so vorzunehmen, dass möglichst wenig Erdaushub anfällt. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist sicherzustellen (DIN 19731 und 18915). Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

3.2 Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Stadt Rottweil abzustimmen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

3.3 Wasserschutz

Die vorhandenen Grundwasserströme und Quellen sind zu schützen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen ein Unterbrechen bzw. Abschneiden der Grundwasserströme zu verhindern.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aufgrabungen mögliche Aufschlüsse von Grundwasser infolge Anschnitt wasserführender Gesteinschichten im Zuge der Aufgrabungsarbeiten genau zu erkunden und zu dokumentieren sind.

Wird im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg die Wasserbehörde einzuschalten. Alle vorhandenen und auch neu aufgeschlossenen Grundwässer sind zu fassen und kontrolliert (offen oder geschlossen) abzuleiten, um unkontrollierte unterirdische Vernässungen/ Versickerungen zu vermeiden. Sinngemäß gleiches gilt für den Rückbau/Umbau nicht genutzter, nicht gewarteter, aufgegebener oder überbauter Quellen/Brunnen.

3.4 Abwassersatzung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) vom 11. Dezember 1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 23.11.2005 und 10.12.2008 verwiesen.

3.5 Regenwassernutzungsanlage

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

3.6 Altlasten

Im Plangebiet liegen Altlastenverdachtsflächen vor. Die betroffenen Flächen werden durch das beauftragte Büro HPC in Freiburg untersucht und entsprechende Ergebnisse zeitnah in den Bebauungsplan übernommen.

Werden bei zukünftigen Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen und/oder Hinweise auf Altlasten festgestellt, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt beim Landkreis Rottweil einzuschalten.

3.7 Denkmalpflege

Die im Bereich des Mischgebietes liegenden Hauptgebäude (Tuttlingerstraße 26a (Pflugsaal) und Schwenninger Straße 2 (Liebermann'sche Haus) stehen gem. § 2 DSchG unter Denkmalschutz. Zudem liegt das gesamte Plangebiet in der archäologischen Zone.

Nach § 20 DschG (Zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3500, Fax 0761/208-3544) zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten.

3.8 Artenschutz

Der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen sollten in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Brutvögel oder Fledermäuse anwesend sind.

Vor den Maßnahmen ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände nicht eintreten bzw. geeignete Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.

Ausgefertigt:

Rottweil, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Planverfasser

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Engelshalde“ am ____.

Rottweil, den ____.
Ralf Broß
Oberbürgermeister

Planverfasser