

Bebauungsplan
„Sondergebiet Hundeübungsplatz Bleichhalde“
Rw 295/09



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Frühzeitige Beteiligung - Stand: 09. Mai 2012

Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	6
4.	HINWEISE.....	8

Anhang

Anhang 1 Pflanzlisten

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, berichtigt am 05.03.2010
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

- 2.1.1. **SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO
mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“

Zulässig sind bauliche und sonstige Anlagen, die der Ausübung des Hundesports dienen. Hierzu gehört insbesondere ein Gebäude, das dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dient (Vereinsgebäude).

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Anzahl der Vollgeschosse
Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß

2.2.2 Gebäudehöhe

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 4,50m festgesetzt. Dabei wird die Höhe der baulichen Anlagen als Maß zwischen der mittleren Höhe des Hundesportplatzes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes festgelegt.

2.3. Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise entsprechend Planeintrag

- o offene Bauweise

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5. Garagen und Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind grundsätzlich unzulässig.

Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine Versiegelung dieser Flächen ist generell unzulässig. Die Stellplatzfläche St1 ist wasserdurchlässig herzustellen. Die Wiesenfläche im Bereich St2 (Bedarfsparkierung) ist zu erhalten, jegliche Befestigung ist unzulässig.

2.6. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 (5) BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie der zulässigen Nutzung dienen und keine Gebäude sind: In diesem Sinne zulässig sind maximal sechs fest installierte Verstecke für Hunde und mobile Verstecke.

Bauliche Anlagen wie z.B. Terrassen, Pergolen, Überdachungen, Masten und Schornsteine sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Maßnahme 1: Beleuchtung / Flutlicht

Für die Beleuchtung des Hundeübungsplatzes, auch für die Flutlichtmasten, sind umweltverträgliche Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natriumniederdruckgasentladungslampen oder Natriumhochdruckgasentladungslampen) sowie insektendichte Lampengehäuse, die kein Streulicht erzeugen, zu verwenden.

Maßnahme 2: Regenwassermanagement

Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser ist, getrennt vom Schmutzwasser, auf dem Plangebiet zu versickern. Zur Speicherung und Rückhaltung des Regenwassers wird empfohlen, eine Zisterne zu errichten. Diese darf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplatzfläche St1 installiert werden.

Maßnahme 3: Anbringen von Fledermauskästen (artenschutzrechtliche Maßnahme)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Maßnahme 4: Anlage von Streuobst (artenschutzrechtliche Maßnahme)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Hinweis

Auf die gesetzliche Frist für Baumfäll- und Rodungsarbeiten des § 43 NatSchG BW sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG zum Artenschutz wird hingewiesen.

2.8. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.8.1. Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Pflanzung von gebietsheimischen Laubbäumen

Die im Plan mit „Pfg 1“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß der Arten der Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Qualität: StU mind. 16/18.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste 1 ersetzt werden.

Die Bäume können in der Achse der Baumreihe zur Sicherung der Beleuchtung des Platzes geringfügig verschoben werden.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): geschnittene Hecke am Parkplatz

Zur Einfassung der Stellplätze zum Rasenplatz hin ist eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß der Arten der Pflanzenliste 3 zu pflanzen, durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke darf max. 1,20m betragen.

Abgängige Gehölze müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste 4 ersetzt werden.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) Anlage von freiwachsenden Hecken

Innerhalb der im Plan mit „Pfg 3“ gekennzeichneten Fläche sind gebietsheimische Sträucher und Bäume der Pflanzenliste 1 und 2 als Feldhecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Natürlich abgängige Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß den Pflanzenlisten 1 und 2 zu ersetzen.

Pflanzgebot 4 (Pfg 4) Anlage von Feldhecken / Feldgehölzen

Innerhalb der im Plan mit „Pfg 3“ gekennzeichneten Fläche sind gebietsheimische Sträucher und Bäume der Pflanzenliste 1 und 2 als Feldhecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Natürlich abgängige Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß den Pflanzenlisten 1 und 2 zu ersetzen. Zu den Leiterseilen der 20KV-Leitung ist durch regelmäßige Rückschnittmaßnahmen ein Abstand von mind. 3,00m sicherzustellen.

Pflanzgebot 5 (Pfg 5) Anlage eines stufigen Waldrands

Innerhalb der im Plan mit „Pfg 5“ gekennzeichneten Fläche ist ein stufiger Waldrand durch Initialpflanzungen, Sukzession und Pflege zu entwickeln. Dieser ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zu groß gewordene Bäume sind im Rahmen der Waldbewirtschaftung zu entfernen. Der Waldrand besteht in der vorderen Hälfte der gekennzeichneten Fläche aus Büschen, Hecken und Halbbäumen. In der zweiten Hälfte dominieren standorttypische Bäume. Geeignete Pflanzen sind den Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen.

Pflanzgebot 6 (Pfg 6) Entwicklung von Saumgesellschaften

Innerhalb der im Plan mit „Pfg 6“ gekennzeichneten Fläche sind artenreiche Saumgesellschaften in Angrenzung an den stufigen Waldrand zu entwickeln. Es ist eine auf die Standortverhältnisse abgestimmte autochthone Saatgutmischung für Saumgesellschaften zu verwenden. Der Anteil der Wildblumen muss ca. 90%, der Anteil an Untergräsern ca. 10% betragen. Die Säume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei natürlichem Abgang durch eine erneute Ansaat wiederherzustellen. Die 1-schürige Mahd hat im Spätherbst oder im Frühjahr zu erfolgen. Je nach Standortbedingung kann auch eine Mahd im mehrjährigen (2-3 Jahre) Turnus zur Entwicklung der angestrebten Saumgesellschaften geeignet sein. Das Schnittgut ist abzuräumen.

2.8.2. Pflanzbindungen

Der im Plan dargestellte Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang hat der Eigentümer für einen artgleichen Ersatz zu sorgen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Oberflächen zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig. Die Fläche der Dachfenster darf jedoch max. 10% der Fläche der jeweiligen Dachseite betragen.

3.1.2. Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die jeweilige Dachfläche integrieren lassen.

3.2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.2.1. Außenwandgestaltung

Die Gestaltung der Außenflächen baulicher Anlagen mit grellen Farben ist unzulässig. Größere Glasflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Gefahrenquelle für wildlebende Vögel und Insekten werden.

3.3. Standplätze für Müllbehälter

Die Standplätze für Müllbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden, sind sie durch Bepflanzung oder durch berankte Pergolen einzugrünen oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

3.4. Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen (Gehweg und Stellplatzfläche St1 sowie die überbaubare Grundstücksfläche) sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Kiesbelag, Rasenpflaster, Grasweg, Rasengittersteine, etc. herzustellen.

3.5. Einfriedungen

Der Hundesportplatz ist entlang öffentlicher Wege sowie zur freien Landschaft offen und durchlässig zu gestalten. Die Vorgaben zur Einfriedung sind den "Bindungen für Bepflanzungen" unter 2.8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zäune sind generell unzulässig.

3.6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Geländemodellierung und die Errichtung von Stützmauern sind unzulässig.

3.7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.8. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

3.9. Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig.

3.10. Beleuchtungsanlagen

Es sind 4 Beleuchtungskörper zur Ausleuchtung des Hundetrainingsgeländes mit einer maximalen Höhe von 14,0m und 1 Beleuchtungskörper auf der Stellplatzfläche St1 mit einer maximalen Höhe von 4,0m zulässig. Die Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Hochrucklampen) herzustellen.

4. HINWEISE

4.1. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenwirkungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. §1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. §4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

4.2. Dränungen

Sollten bei der Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- oder Quellaustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Quell- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

4.3. Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg die Wasserbehörde einzuschalten.

Hinsichtlich des Grundwasserschutzes wird die Bereitstellung eines Hundekloautomaten empfohlen, um eine Abschwemmung des Hundekotes in den Untergrund und somit in das Grundwasser zu vermeiden.

4.4. § 43 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

4.5. Altlasten

In der südlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich entsprechend dem Kataster altlastenverdächtiger Flächen die Altablagerungsfläche AA „Höllenstein“ Rottweil 1375, die als B-Fall vorklassifiziert ist.

Bei Veränderungen im Bereich dieser Fläche ist das Landratsamt Rottweil (Umweltschutzamt) rechtzeitig anzuhören.

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

4.6. Denkmalpflege

Zufällige Funde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (z.B. Archäologische Kulturdenkmale) sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax.: 0761/ 20712-11) mitzuteilen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird ausdrücklich hingewiesen.

4.7. Zisternen zur Regenwassernutzung

Im Plangebiet wird die Einrichtung einer Zisterne oder einer sonstigen Anlage zur Regenwassersammlung empfohlen, die das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser aufnimmt.

4.8. Maßnahmen bei Nutzungsaufgabe

Sollte der Hundeübungsplatz aufgegeben werden, so sind sämtliche Anlagen vom Betreiber des Hundeübungsplatzes zurückzubauen.

4.9. Erschließung des Plangebietes

Der Hundeübungsplatz ist über bestehende Feldwege (nicht über Gemeindeverbindungswege) an das übergeordnete Straßensystem angebunden. Der Ausbaustandard der Erschließung entspricht somit dem eines Feldweges, es besteht darüber hinaus kein Anspruch auf einen Winterdienst.

4.10. Freileitung Strom

Eine oberirdische Freileitung (20kv-Leitung Strom) der ENRW verläuft über die Südwest-Ecke des Plangebietes. Die Lage der Leitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Die Höhe der Leitung über Gelände variiert zwischen 7,40 – 11,00m.

4.11. Planfertigung

Bebauungsplan:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen
Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen
Habitatpotentialanalyse:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen

Ausgefertigt:

Rottweil, 04.05.2012

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Sondergebiet Hundeübungsplatz Bleichhalde“ mit Örtlichen Bauvorschriften am _____ in Kraft.

Rottweil,

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Anhang 1

Pflanzlisten

Nachfolgende Pflanzenlisten stellen eine Auswahl an gebietsheimischen Gehölzen (Quelle: LFU, 2002, Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg) dar.

Da sich das Planungsgebiet im Außenbereich befindet ist Baumschulware aus dem Herkunftsgebiet Nr. 5 (Quelle: BfN 2012) zu verwenden.

Pflanzenliste 1

Gebietsheimische Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Gebietsheimische Bäume II. Ordnung (mittelkronige Bäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Gebietsheimische Bäume III. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzenliste 2

Bäume II. und III. Ordnung für gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen / Feldhecken (max. 1 Stk. pro 10 lfm)

Mindestpflanzgröße STU 14/16

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen / Feldhecken
Heister H120-150

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen / Feldhecken

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 3

Gebietsheimische Gehölzstrukturen für geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Keine Fichte, Eibe, Thuja oder sonstige Nadelgehölze	

