

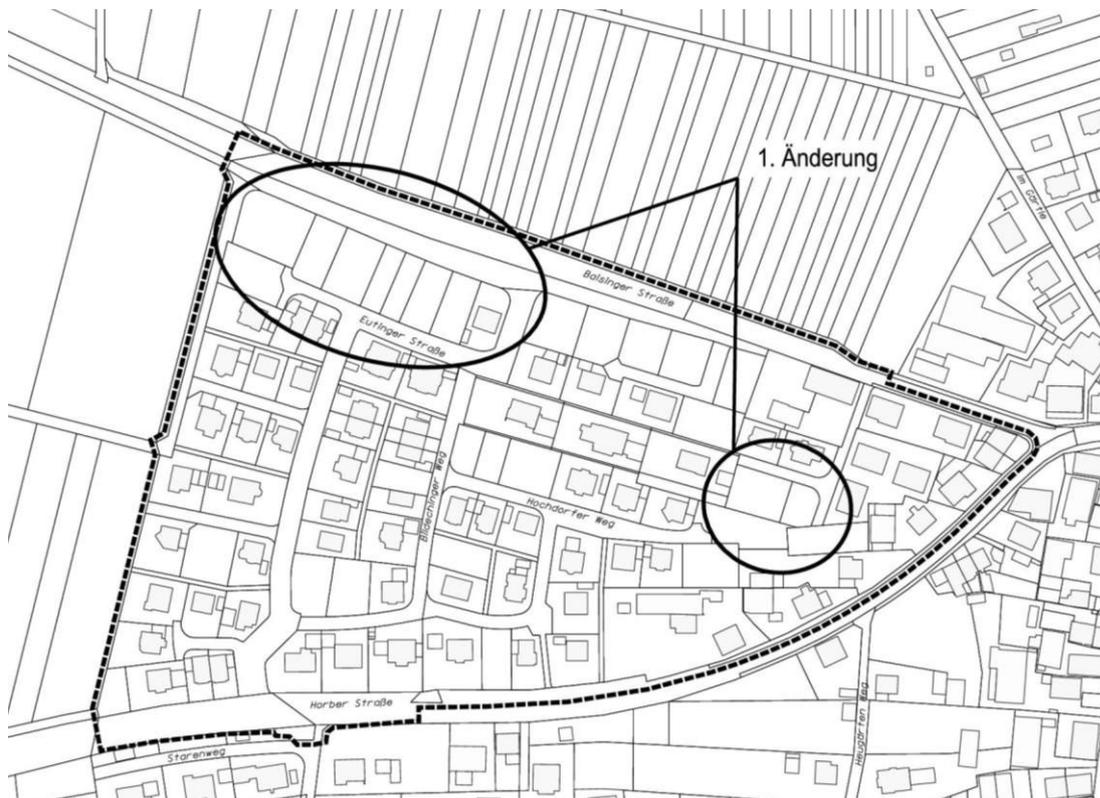


## BEBAUUNGSPLAN

# „Baisinger Weg“ - 1. Änderung

Textteil vom 22.02.2017

Bestand der Planung: Planteil (2 Blätter) und Textteil



## AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

## I. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich insbesondere das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Wohnungsanzahl, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die öffentlichen Verkehrsflächen, die Zulässigkeit von Garagen- und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) einschl. deren Ein- und Ausfahrtbereich, Flächen für Abgrabungen und Anforderungen des Lärmschutzes sowie die Zulässigkeit von Dachgauben und die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 unverändert weiter.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

#### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 4 u. 5 BauNVO)

In Anwendung von § 1 (4) BauNVO sind in den nachfolgend genannten Gebieten die in der Rechtsverordnung der Wasserschutzzone III A und III B (siehe Abgrenzung im Plan) aufgeführten Handlungen verboten.

Entsprechend den Planinschriften bedeuten:

- 1.1 **WA, WA 1, WA 2** = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig
- 1.2 **MD** = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2, Nr. 8. und 9. nicht zulässig.



#### 4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN; STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO); (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Auf den im Plan verzeichneten Flächen entlang der B14 und der L 356 sind bauliche Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO und Garagen, offene gedeckte Stellplätze und Werbeanlagen nicht zulässig.

4.3 Im Anbauverbotsstreifen zur Landesstraße L 356 sind darüber hinaus nach § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO auch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Lagerflächen) nicht zulässig. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können und genehmigungsfreie Anlagen nach LBO, dürfen in diesem Bereich nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen zugelassen werden.

#### 4.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Garagenstellplätze sind im WA 1 und WA 2 nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Die Oberkante der Garage darf die natürliche Geländeoberfläche um maximal 1,0 m überschreiten. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und einen Abstand von mind. 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen aufweisen.

Garagen sind mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit die Überdeckung nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet wird (bspw. Zuwegungen).

Oberirdische Garagen und Garagenstellplätze sind unzulässig.

#### 6.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSELÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Es bedeuten:



= Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung für Fußgänger/-innen, Radfahrer/-innen und KFZ als Anliegerverkehr.



= Landwirtschaftlicher Weg (beschränkt öffentlich im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziff. 4 Straßengesetz)

6.2 Die im Plan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

6.3 Zufahrten zu Baugrundstücken und privaten Wegeflächen sind über / von

- Einmündungsradien der Straßen / der Verkehrsflächen
- Verkehrsgrünflächen
- Flächen mit Pflanzgeboten (Pfg), ausgenommen Flächen mit Pfg 1 (Vorgärten)

nicht und von der Baisinger Straße aus nur an bezeichneten Stellen zulässig.

6.4 Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitt zulässig (siehe Lageplaneintrag). Es ist in dem Straßenabschnitt lediglich eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m zulässig.

**9.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), sowie PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die im Lageplan verzeichneten Einzel- und Flächenpflanzgebote sind nach Abschluß der Bauarbeiten mit standortgerechten Bäumen (vorzugweise Obstbäume) auszuführen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Einzelpflanzgebote und Einzelpflanzbindungen können auf Flächenpflanzgebote angerechnet werden.

**9.3 Flächenpflanzgebote (Pfg)**

Auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt für die Art und Dichte der Bepflanzung, bezogen auf das Grundstück:

**Pfg 3** = Wiese und Randbepflanzung. Je angefangene 100 qm zu bepflanzende Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugweise Obstbaum) und zwei Sträucher auf dieser Fläche.

Im Gebiet WA 2 sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche Pfg 3 Spielgeräte für Kleinkinder zulässig, sofern diese in die Wiesenfläche integriert werden.

**10.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)**

10.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind auf den Grundstücken auszuführen und von den jeweiligen EigentümerInnen kostenfrei zu dulden.

10.2 Abgrabungen des best. Geländes zur Belichtung von Untergeschossen (ausgenommen Lichtschächte) und für Zufahrten zum UG sind nicht zulässig.

Im Gebiet WA 1 sind jedoch Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Herstellung einer Zufahrt zu den Garagen und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig (s. Ziff. II.6.4).

**11.0 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

11.1 Die Lärmschutzwände sind in Lage und Höhe entsprechend dem Planeintrag auszuführen.

11.2 Der Schutz vor Lärm ist auf den im Plan verzeichneten Flächen durch geeignete Maßnahmen am Haus (Lärmschutzfenster, Außenwand- und Dachmaterialien / Aufbau) und / oder im Haus (Grundrißanordnung) so herzustellen, daß die zulässigen Werte innerhalb des Gebäudes (Aufenthaltsräume) nicht überschritten werden. Zu beachten ist Schallschutz von Fenstern und Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 und VDI 4100 + 2719 + 2720.

11.3 Für die Gebiete WA 1 und WA 2 wurden Lärmpegelbereiche zur nördlich angrenzenden Landesstraße L 356 ausgewiesen, welche als Grundlage für die Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen dienen. Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Januar 2017 wird verwiesen.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzgutachtens sind auch die Hinweise unter Ziffer IV.8.0 zu beachten.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 unverändert weiter.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO

#### Rechtsgrundlage

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

#### 1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

##### 1.1 Dachform (DF) und Dachneigung (DN)

Entsprechend den Planeinschriften bedeuten:

HbA 1 (I Geschoss) = DF 1=Satteldach (SD) mit 37 - 45° Neigung

HbA 2 (II Geschosse) = DF 2=Satteldach (SD) mit 30 - 36° Neigung

**HbA 3 (III Geschosse) = DF 3=Satteldach (SD) mit 30 - 36° Neigung**

Sofern ein Gebäude in Bereichen mit HbA 1 und 2 (wahlweise) nur I-geschossig ausgeführt wird, gilt HbA 1.

##### 1.4 Dachgauben

Zulässig sind giebelständige Gauben und Schleppgauben bis 1,4 m Höhe auf Satteldächern sowie anderen zulässigen Dächern ab 25° DN

- von Traufe (siehe Pt. 2.4.1) und First (senkrecht gemessen) ist ein Abstand von min. 0,5 m vom Ortgang mind. 1,5 m und untereinander mind. 1,0 m (gemessen am Dachrand), einzuhalten.
- Die addierte Breite darf 50 % der einzelnen Dachseite, die Einzelbreite 2,5 m nicht überschreiten; **in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachgauben bis zu einer Einzelbreite von 5,5 m zulässig.**
- Die Dachneigung giebelständiger Gauben und Deckung allgemein muß dem Hauptdach entsprechen.

#### 4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

- Unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche      mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche      mindestens 1,5 Stellplätze

Je Wohnung ist unabhängig von der Wohnfläche mindestens 1 Garagenstellplatz unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) herzustellen.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

#### 5.0 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Im Übrigen gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 unverändert weiter.

## IV. HINWEISE

### 8.0 Lärmschutzgutachten

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) sind Immissionsschutzmaßnahmen wie folgt notwendig:

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w, res}$ ) des jeweiligen Außenbauteils nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen und nachzuweisen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm):

Raumart	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Planes 1654-03.

Bei Wohnräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich mit Nachweispflicht, ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Plan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

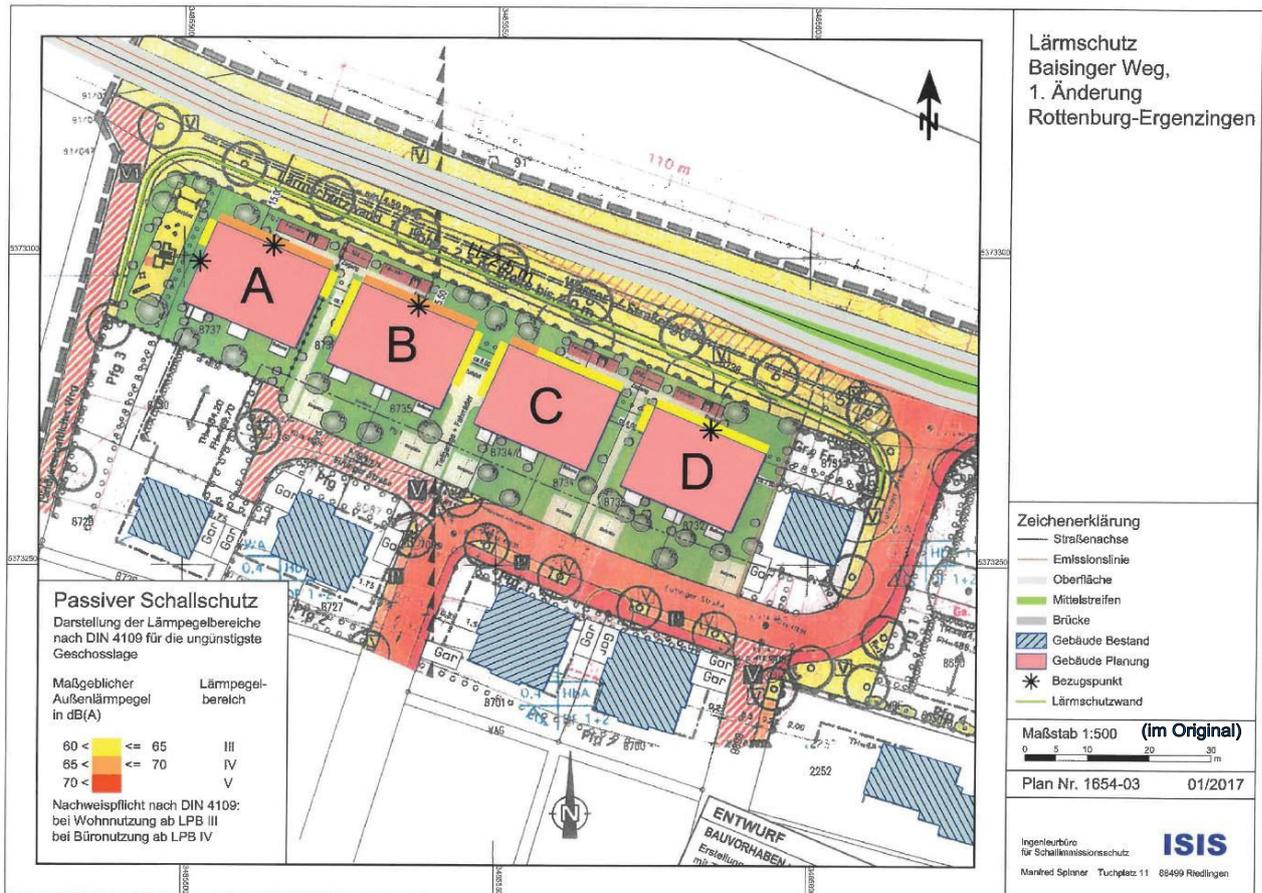


Abbildung: Darstellung der Lärmpegelbereiche (Plan 1654-03)

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Januar 2017 wird verwiesen.

## 9.0 DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Rottenburg am Neckar, den 22.02.2017

Ulrich Bode  
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt