

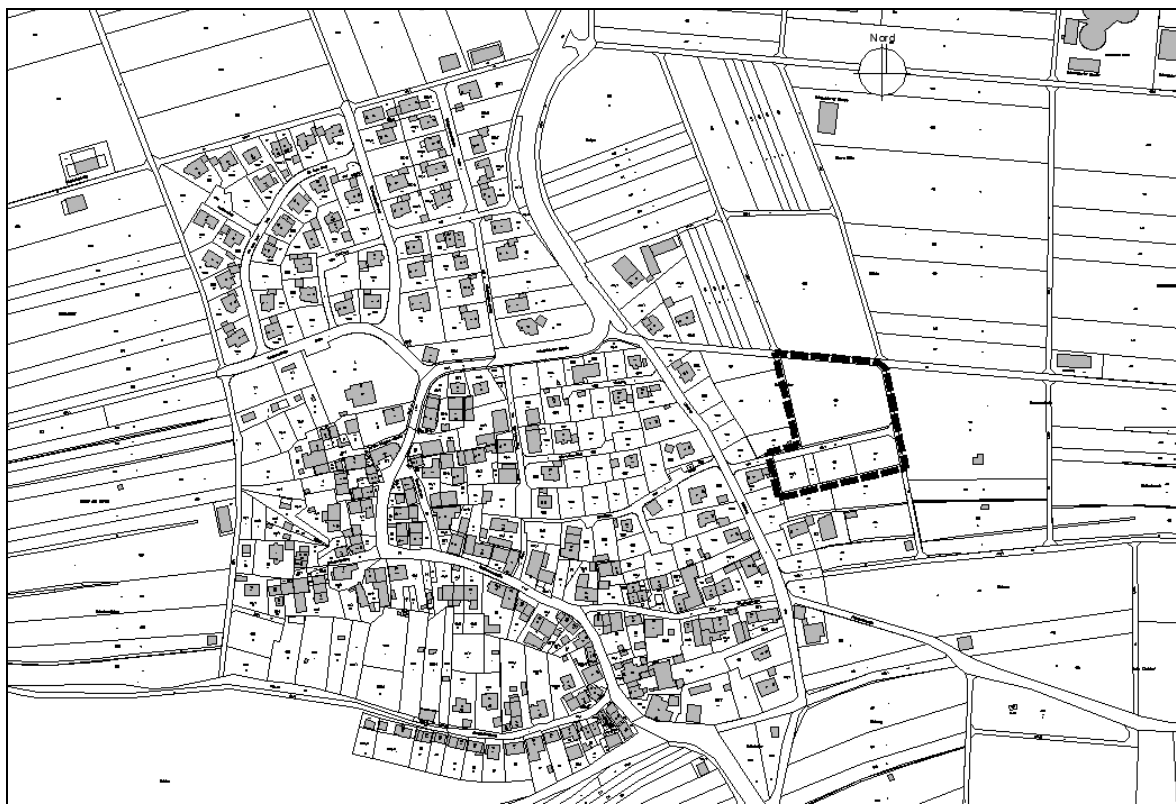


# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Dietweg-Ost“

Textteil vom 10.09.2018

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den .....

.....

Erster Bürgermeister

.....

Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**

.....

Rottenburg am Neckar, den .....

.....

Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Dietweg-Ost" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

## 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 1-11 BauNVO

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.

### 2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

GRZ: siehe Planeinschrieb

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO und § 16 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Als *Höhenbezugspunkt* für die TH / FH für WA 1 bis 6 gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Gebiet	Maßgebliche Erschließungsstraße
WA 1, WA 2	Planstraße C
WA 3, WA 6	Planstraße B
WA 4, WA 5	Planstraße A

Die *Traufhöhe* wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände. Die *Firsthöhe* wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut (siehe auch Ziffer II.1.1).

TH, FH: siehe Planeinschrieb.

Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmen und die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

### **3 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt.

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (siehe Planeinschrieb).

### **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

#### **4.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

### **5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

#### **5.1 Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

#### **5.2 Stellplätze und Garagen**

Offene Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Offene Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) dürfen **ausnahmsweise** die Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern keine Wandverkleidungen angebracht werden.

## **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

## **7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

### **7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen.

### **7.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Für einen Teilbereich entlang des Weges Flst.Nr. 394 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Als durchgängiger Anschluss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halb-offen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

## **8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## **9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **9.1 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe Ziffer II.2).

### **9.2 Wasserhaushalt**

Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig. Erdberührende Untergeschosse sind gegen drückendes Sickerwasser abzudichten.

### **9.3 Baumschutz**

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ ist zu beachten.

### **9.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung**

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen (siehe Ziffer IV.9).

### **9.5 Artenschutz**

Auf die Tierökologische Sonderuntersuchungen mit Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen, vom 21.11.2017, wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) ausschließen zu können, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar zu beschränken.
2. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEF1</sub> sind zur Wahrung der ökologischen Funktion der verlorengegangenen Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen (Gesamtanzahl von 9 Nisthilfen). Geeignete Stellen hierfür finden sich westlich und nordwestlich bis nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an Gebäuden oder Streuobst-Bäumen. Für den Haussperling bewährt haben sich die folgenden Nistkästen:
  - Nisthöhle mit Einflugloch 32-36 mm oder oval 30x45 mm (z.B. Schwegler Typ „2M“ oder „2 GR“ - oval)
  - Sperlingskoloniehaus (z.B. Schwegler Typ „1SP“), wobei eine dieser Nisthilfen drei einzelnen Nistkästen entspricht.

### **9.6 Grundwasserschutz**

Aushub ist nur bis max. 4,5 m unter GOK zulässig (vgl. Ziffer III sowie Ziffer IV.3).

## **10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **10.1 Gehölzpflanzung**

#### *Pflanzgebot 1*

Zur Durchgrünung privater Freiflächen ist je Baugrundstück mindestens ein Obst- oder Laubbaum pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher klein- oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) zu verwenden. Bestehende zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet.

#### *Pflanzgebot 2*

Zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft ist an der Nordgrenze des Geltungsbereichs eine flächenhafte Strauchpflanzung nach der Pflanzliste anzulegen.

#### *Pflanzgebot 3*

An der Ostgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft folgende Gehölzpflanzungen anzulegen:

- pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum nach der Pflanzliste, wobei die zu erhaltende Hecke als ein Baum angerechnet wird,
- pro zu pflanzender Baum 2 Sträucher nach der Pflanzliste.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV.7). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

### **10.2 Dachbegrünung**

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung weniger als 15° beträgt. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe auch Ziffer IV.7).

## **11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang mit standortgerechten Gehölze gemäß Pflanzliste (Ziffer IV.7) zu ersetzen.

## **12 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,50 m (s. Planzeichnung) von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### Rechtsgrundlage

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

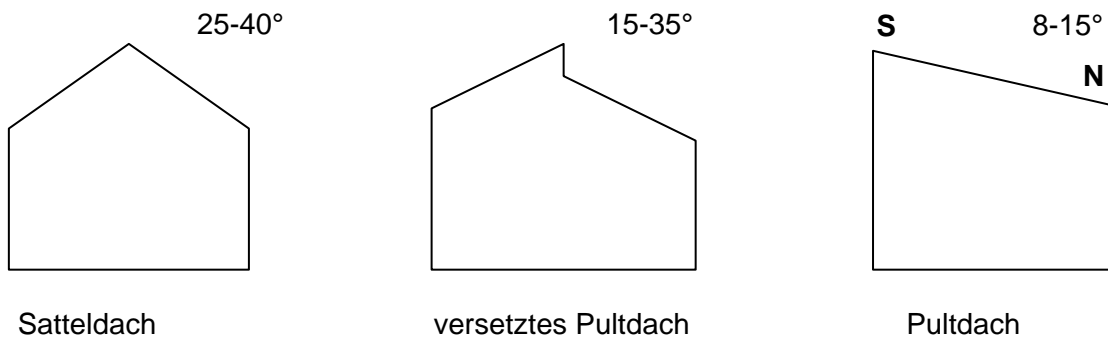
### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes - Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer
- Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung, siehe Ziffer II.1.2)



Satteldach

versetztes Pultdach

Pultdach

Bei Doppelhäusern, aneinander grenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Dächer der einzelnen Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

#### 1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt:

- bei Satteldächern 25° bis 40°
- bei versetzten Pultdächern 15° bis 35°
- bei Pultdächern 8° bis 15°; die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig

Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt, sind die Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer I.12.2).

#### 1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.



#### **1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser**

Zulässig sind auf Dächern ab einer Neigung von 30° Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- bei Gauben zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser oder Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Wandhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

### **2. Höhenlage der Grundstücke**

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahren zulässig

### **3. Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

### **4. Einfriedigungen und private Stützmauern**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen und private Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten und dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschet werden.

Als Materialien für Einfriedigungen sind zulässig:

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune.

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:

- Unbehauener Naturstein
- Verputzt. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

## 5. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude sind jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

## 6. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

## 7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne oder ein Teich zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Das Volumen der genannten Einrichtung muss mindestens 1 cbm pro 50 qm Dachfläche betragen. Überschüssiges Wasser muss in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, der direkt in die Starzel entwässert.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen.

## 8. Müllplatzeingrünung

Mülltonnenstandplätze müssen abgepflanzt, abgeschirmt oder im Hauptgebäude bzw. Garage / Carport integriert werden.

## 9. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können die Gemeinden für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) erhöht wird:

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen 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

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

## 10. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Rossau / Burgmühle“ (WSG-Nr-Amt 416011).

### **IV. HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde/ Archäologische Denkmalpflege**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Der nördliche Teil des geplanten Baugebietes liegt innerhalb eines gem. § 2 DSchG eingetragenen Kulturdenkmals (römischer Gutshof).

Die durchgeführten Sondagen ergaben, dass im jetzt anstehenden Bauabschnitt keine archäologischen Befunde und Funde vorhanden sind. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass der römische Fundplatz weiter im Osten als bislang angenommen zu lokalisieren ist. Die weiteren Baumaßnahmen können also ohne Einbeziehung der archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

#### **2. Immissionsschutz**

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk (BHKW) in etwa 310 m Entfernung. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten (SoundPLAN, Schalltechnische Untersuchung, 2017).

Im Süden befindet sich eine Schreinerei. Auch hier wird die Anforderung der schalltechnischen Untersuchung zur Konfliktvermeidung erfüllt (ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionen, 2017).

#### **3. Baugrundgutachten / Erschließungsgutachten**

Zusammenfassend stellt das Erschließungsgutachten „Erschließung Baugebiet „Östlicher Dietweg“ in Rottenburg-Frommenhausen“ (HPC AG, Rottenburg vom 07.09.2018) Folgendes fest:

*Die Baugrundbewertung erfolgt mittels Schürfgruben bis auf maximal 4,2 m u. GOK. Der Baugrund besteht überwiegend aus den Sandigen Pflanzenschiefern und der Albertibank des Lettenkeupers. Entsprechend dem Normalprofil des Lettenkeupers im Oberen Gäu folgen unterhalb der Albertibank die Estherienschiefer sowie die Unteren Dolomite mit Mächtigkeiten von ca. 5 m bis zum Übergang zum Oberen Muschelkalk. Entsprechend der Erkundungsergebnisse werden im Baufeld vorhandene Deck-*

*schichten bis zum Oberen Muschelkalk von ca. 7 - 9 m erwartet. Die Schichten des Oberen Muschelkalks stehen nach der Geologischen Karte ab ca. +455 m ü. NN an. Grund- oder Schichtwasser wurde in den Schürftgruben nicht festgestellt. Zeitweise kann witterungsbedingt Sickerwasser auftreten.*

*Aus den Auffüllungen wurde die Probe SG 5/0,0 - 0,9 m auf Schwermetalle, MKW und PAK untersucht. In der Probe ist der Arsen-Gehalt erhöht und liegt in der Größenordnung Z1.1 nach VwV Bodenverwertung. Aus dem natürlich anstehenden Boden wurde die Probe SG 3/1,9 - 2,7 m ebenso auf Schwermetalle, MKW und PAK untersucht. Diese Probe zeigt Überschreitungen bis zum Z1.1-Zuordnungswert der Parameter Arsen, Blei und Kupfer. Die Probe SG 5/0,9 - 1,2 m wurde auf die Parameter der VwV Bodenverwertung untersucht. Die Gehalte an Arsen, Nickel und Thallium sind erhöht und liegen in der Probe in der Größenordnung Z2 und DK 0. Eine abfalltechnische fachgutachterliche Baubegleitung für Deklarationsanalysen und Planung/Überwachung der Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial wird empfohlen.*

*Aushubmaterial ist überwiegend der Boden- und Felsklasse 3 bis 6 zuzuordnen. Beim Erreichen der dickbankigen Albertibank ist Aushub der Boden- und Felsklasse 7 möglich.*

*Geringe Gebäudelasten können in den mindestens steifen Böden der Sandigen Pflanzenschiefer abgetragen werden. Bei höheren Lasten können diese über vertiefte Einzel- bzw. Streifenfundamente abgetragen werden. Alternativ können Gebäude auch über elastisch gebettete Bodenplatten gegründet werden.*

*Durch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III ist zum Schutz des Grundwassers eine Deckschichtenmächtigkeit zwischen Aushubsohle und Übergang zum Oberen Muschelkalk von i. d. R. mind. 2 m zu belassen. Entsprechend der Erkundungsergebnisse wäre bei einem planmäßigen, max. Aushub von ca. 4,5 - 5 m im gesamten Baufeld noch eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit vorhanden. Sollten tiefere Aushubmaßnahmen erforderlich werden, müssten weitere Untersuchungen (Kernbohrungen zur Feststellung der tatsächlichen Deckschichtenmächtigkeit) sowie besondere Sicherheits- und Überwachungsarbeiten bei der Bauausführung im Zuge von möglichen Befreiungsanträgen erfolgen.*

#### **4. Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschleppen und getrennt zu lagern. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

#### **5. Baumschutz**

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

## 6. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe Ziffer 1.2.3) zu beachten.

## 7. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

<b>Obstbäume</b>	Äpfel:	Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Stuttgarter Geishirtle Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
<b>Weitere Laubbäume:</b>	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
<b>Sträucher</b>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball
<b>Dachbegrünung (extensiv)</b>	Sedum album Sempervivum tectorum Sesleria albicans Melica ciliata Cerastium tomentosum var. Columnae Sedum reflexum Lychnis viscaria 'Feuer' Potentilla neumanniana Thymus serpyllum/ Thymus spec	Schneepolster Dachwurz Kalk-Blaugras Perlgras Hornkraut Tripmadam Pechnelke Frühlingsfingerkraut Thymian

## **8. Dachbegrünung**

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

## **9. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Natriumdampf-Hochdrucklampen empfohlen. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

## **10. DIN Normen / Einsehbarkeit**

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

## **11. Bauantrag / Bauvorlagen**

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer 1.2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.