



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Engwiesen II – 1.Bauabschnitt“

Textteil vom 05.07.2021

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

.....
gez. Erster Bürgermeister

.....
gez. Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
gez. Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

WA 1, WA 2, WA 3:

Zulässig sind:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 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 First- oder Gebäudehöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

GRZ: siehe Planeinschrieb

Die zulässige Grundfläche im WA 1 und 2 darf durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf im WA 3 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

		Z =
WA 1, WA 2:	2 Vollgeschosse =	II
WA 3:	3 Vollgeschosse =	III = II + I DG

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

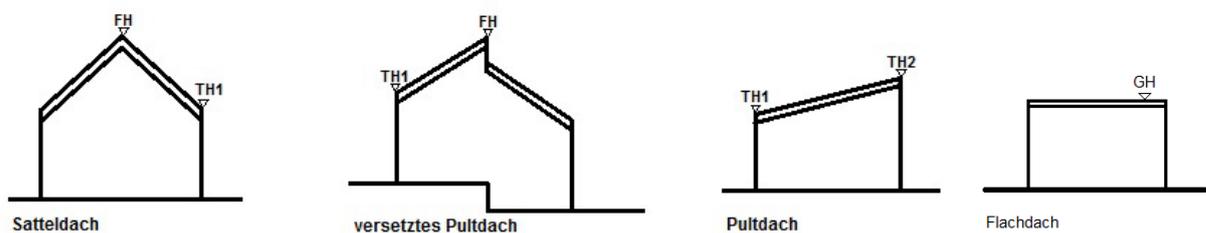
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und First- (FH) oder Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die *Traufhöhe (TH1)* wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände.

Die *Firsthöhe (FH)* wird von der EFH 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).

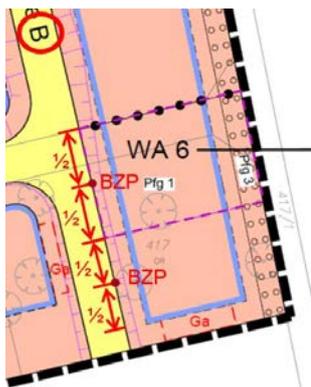
Die im Plan eingetragene maximale Traufhöhe 2 (*TH2*) entspricht bei Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe.

Bei Flachdächern gilt die angegebene maximale Gebäudehöhe (*GH*). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.



TH1, TH2, FH, GH: siehe Planeinschrieb

Als **Erdgeschossfußbodenhöhe** gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks, sofern nichts anderes im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, für WA 1, 2 und 3 **jedoch mindestens +0,25 m bis max. 0,5 m**. Für die geplanten Baugrundstücke Nrn. 10 und 55 ist die EFH in m üNN durch Planeintrag festgesetzt.



BZP = Bezugspunkt zur Ermittlung der EFH

Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße
1 bis 6, 32, 36, 40	Planstraße G
7 bis 9, 18, 22	Planstraße J
11 bis 16	Planstraße K
17	Weg 8 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
19, 23, 31	Planstraße I
20, 21	Weg 7 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
24, 25	Weg 6 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)

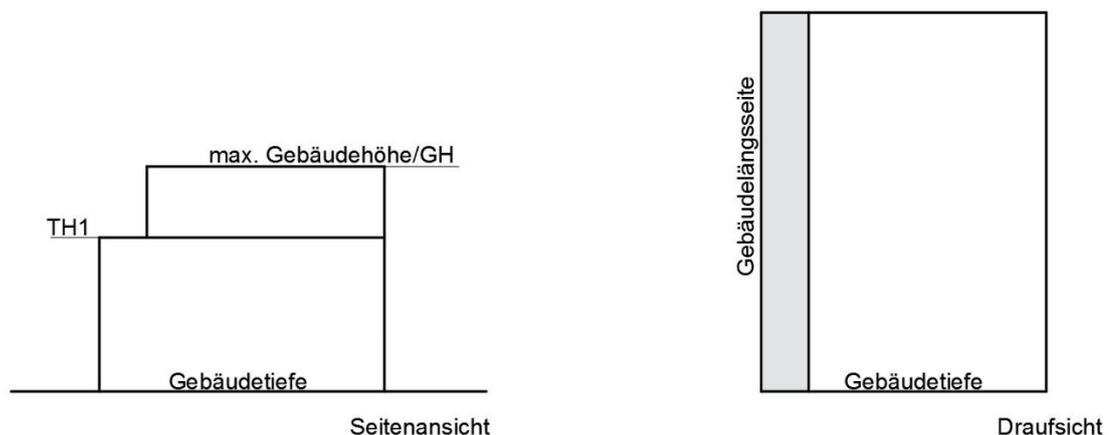
Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße
26 bis 30	Planstraße F
33, 37, 41	Planstraße H
34, 35	Weg 5 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
38, 39	Weg 4 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
42, 43	Weg 3 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
44 bis 50	Planstraße E
51	Planstraße G (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
52, 56	Planstraße B
53, 54	Weg 2 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
57, 59	Weg 1 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)

Höhe baulicher Anlagen	WA 1, WA 2	WA 3
max. Traufhöhe (TH1)	5,80 m	6,30 m
max. Traufhöhe (TH2)	8,00 m	--
max. Firsthöhe (FH)	8,80 m	11,50 m
max. Gebäudehöhe (GH)	7,00 m	9,50 m

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 Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Flachdächer im WA 3:

Bei der Ausführung von Flachdächern muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe (TH1) oder obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerks. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an einer Gebäudelängsseite von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.



3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise wird im WA 1 und 2 als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 3 wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Zulässig sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge bei:

- Einzelhäusern bis zu 20 m
- Hausgruppen bis zu 35 m

Flächen für Carports mit Kennzeichnung CP (a):

Höhenlage des Baufensters für den Carport ist auf die angrenzende Verkehrsfläche (Weg 1 bis 7) anzuheben. Carports sind in den entsprechend gekennzeichneten Flächen – mit Ausnahme entlang von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen, hier gilt ein Abstand von 0,5 m – als Grenzbau zu errichten. Carports sind nur ohne Wände zulässig, etwaig notwendige werdende Absturzsicherungen sind offen zu gestalten (vgl. Ziffer I. 5).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 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 überbauten 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. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

5.1 Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Carport gilt ein allseits offener überdachter Stellplatz ohne Seitenwand/-wände. Für Carports (CP (a)) gilt zusätzlich Ziffer I. 3. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) - jedoch auf höchstens

50 v.H. der Gebäudelänge - zugelassen werden; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Ausnahmsweise können überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) zugelassen werden, die die vordere Baugrenze in der Weise überschreiten, dass noch ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten wird; Wandverkleidungen sind unzulässig.

Im WA 3 sind sogenannte Tiefgaragen (TGa) zulässig. Tiefgaragen (TGa) sind Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche. Die Baugrenzen sind einzuhalten. Oberirdische Bauteile des Garagengeschosses, soweit diese nicht durch das Wohngebäude überbaut ist, sind

- mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, die Oberkante der Erdüberdeckung darf die angrenzende Verkehrsfläche im Mittel um maximal 0,5 m überschreiten und
- mit einer begrüntem Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang).

Für die TGa ist Ziffer II. 2, zweiter Absatz (Passus zu Aufschüttungen) der Satzung über Örtliche Bauvorschriften nicht anzuwenden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:

	WA 1, WA 2, WA 4	WA 3 / WA 3*
<i>Einzelhaus</i>	3 Wo	8 Wo
<i>Doppelhaushälfte</i>	2 Wo	--
<i>Reihenhaus</i>	--	1 Wo

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei

Planstraßen (B, E bis K): 6,00 (netto) / 6,30 m (brutto)*

Stichstraßen/Wege 1 bis 8: 3,50 (netto) / 3,80 m (brutto)*

Weg 9: 2,50 (netto) / 2,80 (brutto)*

*Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 7)

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

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 7)

Zweckbestimmung: Baustraße

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als Baustraße herzustellen und bis zur Herstellung der endgültigen Erschließung im Zusammenhang mit dem 2. Bauabschnitt zu erhalten.

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen oder zu erhalten (Bestandssicherung).

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf das Privatgrundstück zu beschränken und so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird (vgl. Ziffer I. 13, II. 4 und IV. 7).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Landwirtschaftliche Flächen und Wege

Entlang des Wirtschaftswegs (Parzellen Flst.Nr. 583 und 570) sowie den landwirtschaftlichen Flächen (Parzellen Flst.Nr. 569 und 592) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

8. Versorgungsflächen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Zweckbestimmung: Breitbandausbau u.a.

Versorgungskästen sind mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

9. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dach- und Straßenflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Regenwasserbehandlung. Als Behandlungsmaßnahme wird ein Lamellenklärer empfohlen.

siehe auch Ziffer II. 8

10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Neupflanzungen sind Baumarten nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu wählen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden.

In der als „Spielfläche“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Spielgeräte für Kinder zulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

11.2 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 u. Ziffer IV. 3)

11.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten (siehe Ziffer IV. 2, IV. 10).

Im Bereich im Anschluss an die Retentionsflächen/-becken sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen (siehe Ziffer I. 9).

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dach-
eindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) sondern nur beschich-
tetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) ver-
wendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

11.4 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.

11.5 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.6)

11.6 Artenschutz

Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürften entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der
Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt,
oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquar-
tieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis
zum 31. Oktober.

Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrier-
ten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12.1 Pflanzgebot „Privatgärten“ (PFG 1) / private Grünfläche / nicht überbaute Flächen

Die private Grünfläche und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind
mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtne-
risch anzulegen und zu pflegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein einheimischer
Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind
eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit ei-
ner schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage, Mindestqualität 3 x verpflanzter
Baum mit Ballen, StU 16/18 cm) zu verwenden (entspricht Ziffer IV.5).

12.2 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 2) / (PFG 2*)

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

- pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum nach der Artenliste (siehe Ziffer
IV.5) und
- pro zu pflanzender Baum 2 Sträucher nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5)

Im PFG 2* sind pro angefangen 10 lfdm drei Sträucher zu pflanzen (südlich grenzt die
bestehende Obstbaumreihe an.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu er-
setzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig

(siehe Ziffer IV.5). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

12.3 Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche“ (PFG 3)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Bepflanzung naturnah auszurichten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Neupflanzungen sind Baumarten nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5.) zu wählen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

12.4 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung ebenfalls umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

13. Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

13.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind (zeichnerisch) im Plan dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“

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 mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

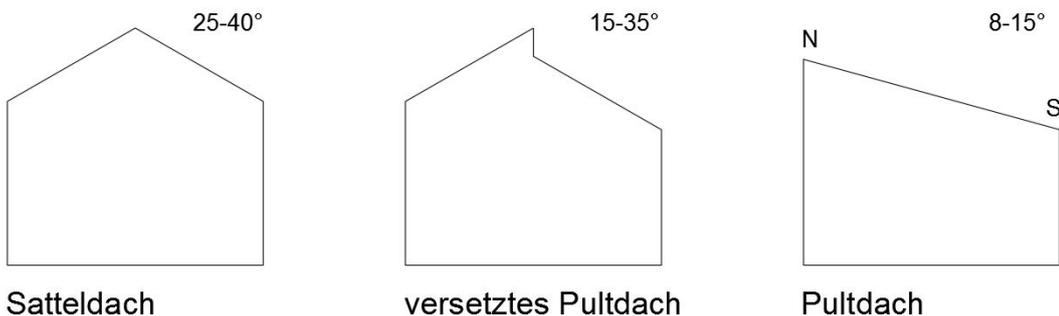
1.1 Dachform und Dachneigung

Auf Ziffer I. 2.3 wird verwiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer
Dachneigung von 15° bis 35°
- begrünte Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung)
Dachneigung von 8° bis 15°,
die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Im WA 3 sind keine Pultdächer zulässig.



Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zwingend extensiv zu begrünen (siehe Ziffer I.11.5, IV. 8)

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

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer und untergeordnet Glasdächer sind zulässig; Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig; bei Gründern nur dann, wenn die Dachbegrünung erhalten bleibt (kombinierte Umsetzung).

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

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

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

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)
- 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 und Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 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 Zufahrten zulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

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

4. Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,0 m hoch sein, sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschert werden. Sie sind auf das Privatgrundstück zu beschränken; d.h. so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird; der Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen ist einzuhalten (vgl. Ziffern I. 7 und 13, IV. 7).

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen 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. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

6. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist 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.

7. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

8. 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 zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener unbegrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. (siehe Ziffer I. 9 und 11.3, IV. 7)

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser 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 (siehe Ziffer IV. 11).

9. Müllplatzeingrünung

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

10. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 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 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

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

11. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt mit Teilbereichen im Wasserschutzgebiet Herrenberg Ammerthal-Schönbuchgruppe vom 20.10.2010/ 22.01.1992 in der Zone III.

Die Schutzgebietsverordnung in der aktuellen Fassung ist bei der baulichen Ausführung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Kalte Nahwärmeversorgung

Für die Versorgung des Baugebiets mit kalter Nahwärme wird eine gesonderte Satzung erlassen, die einen Anschluss- und Benutzungszwang für das Gebiet vorgibt.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Archäologische Grabungen:

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Bestattungsplatz der Merowingerzeit“.

Die Rettungsgrabungen 2019/2020 sind abgeschlossen.

Einige Teilflächen konnten bisher jedoch nicht untersucht werden: Dabei handelt es sich um die Flst.Nrn. 1209/1, 1214/1, 1218 (ist als private Grünfläche festgesetzt), 1219, 1220 und 1251 (hier verläuft 20 kV-Leitung). Für sämtliche Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist im Bereich dieser Teilflächen eine denkmalrechtlich genehmigte Genehmigung erforderlich, die denkmalfachliche Auflagen enthalten wird, da auch hier archäologische Kulturdenkmale zu erwarten sind.

2. Baugrundgutachten / Erschließungsgutachten

Zur Untersuchung des Baugrunds wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Zusammenfassend stellt das Erschließungsgutachten „Erschließung des Baugebiets „Engwiesen II“ in Rottenburg-Oberndorf“ (HPC AG, Rottenburg vom 30.10.2020) Folgendes fest:

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die Erschließung des Baugebiets „Engwiesen II“ im Stadtteil Oberndorf. Die HPC AG, Standort Rottenburg am Neckar, wurde mit einem Geotechnischen Bericht zu den Erschließungsarbeiten beauftragt.

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel ergab keine Anhaltspunkte für Sprengbomben-Blindgänger im Untersuchungsgebiet.

Zur Baugrunderkundung wurden insgesamt zwölf Rammkern- und elf Rammsondierungen abgeteuft.

Der Baugrund besteht aus Lösslehm sowie der Verwitterungszone und den verwitterten bis angewitterten Schichten des Gipskeupers. Lokal sind oberflächennahe Auffüllungen zu erwarten. Grundwasserzutritte wurden nicht beobachtet.

Nach den vorliegenden chemischen Analysen bestehen Hinweise auf entsorgungsrelevante Schadstoffe in den Auffüllungen. Andererseits bestehen keine Hinweise auf entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte in der Schwarzdecke und der Verwitterungszone.

Bei der Kanalgrabenherstellung ist im mittleren Bereich des Baufelds mit zunehmender Aushubtiefe mit Erschwernissen zu rechnen. Die anstehenden Böden sind überwiegend als temporär standfest einzustufen. Die beim Aushub anfallenden Böden sind nur bedingt zum Wiedereinbau geeignet.

Verkehrsflächen sind für frostempfindlichen Untergrund zu bemessen. Eine für den Straßenbau ausreichende Tragfähigkeit kann auf dem anstehenden Untergrund nicht erwartet werden, sodass hier zusätzliche Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Lasten einfacher Bauwerke können je nach Größe und Einbindetiefe des jeweiligen Bauwerks und der Lage der unterschiedlich tragfähigen Böden über Einzel- und Streifenfundamente oder eine elastisch gebettete Bodenplatte abgetragen werden. Verbindliche Angaben können nur über objektbezogene Geotechnische Berichte gemacht werden. Bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen sind auch mögliche Sulfatgesteinvorkommen unter den geplanten Bauwerken zu klären.

3. 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.

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

4. 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.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Pflanzliste

Wildobstbäume

Malus sylvestris*
Pyrus pyraster*
Prunus avium*

Holzapfel*
Wildbirne*
Vogel-Kirsche*

Obstbäume

Äpfel:
Malus domestica*

Kulturapfel*
Berlepsch

Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Börtlinger Weinapfel
Boskop
Brettacher
Gehrsers Rambour
Gewürzluiken
Goldparmäne
Glockenapfel
Goldrenette von Blenheim
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Öhringer Blutstreifling
Oldenburger
Ontario
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner
Zabergäu Renette

Birnen:

*Pyrus communis**

Kultur-Birne*
Gräfin von Paris
Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Prunus domestica subsp.
*domestica**

Echte Zwetschge*
Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle
Wangenheims

Pflaume:

*Prunus domestica**

Kultur-Pflaume*

Kirschen:

Burlat
Frühe Rote Meckenheimer
Große Schwarze Kirsche
Hedelfinger
Knorpelkirsche
Unterländer

Weitere Laubbäume:

*Acer pseudoplatanus**
Acer campestre
*Tilia cordata**
*Tilia platyphyllos**
Carpinus betulus

Berg-Ahorn*
Feldahorn
Winterlinde*
Sommerlinde*
Hainbuche

*** besonders geeignet**

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Sedum album
Sempervivum tectorum
Sesleria albicans
Melica ciliata
Sedum reflexum
Potentilla neumanniana
Thymus serpyllum/
Thymus spec

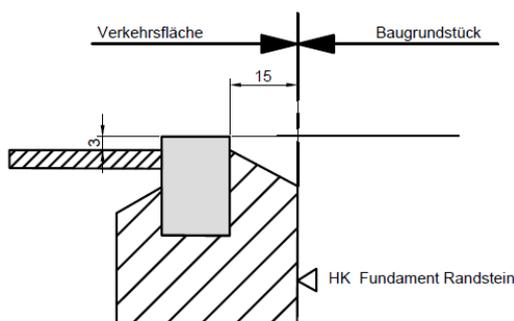
Schneepolster
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgras
Pechnelke
Frühlingsfingerkraut
Thymian

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warmweißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

7. 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 I.2.3) zu beachten.



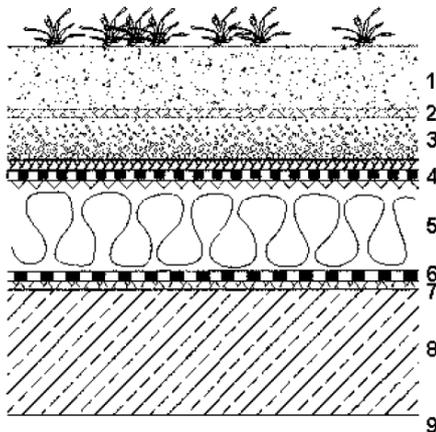
8. Dachbegrünung

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

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern/flach geneigten Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

Quelle: [/www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter](http://www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter)

Pflanzen siehe Pflanzliste s. o.

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

10. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I.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.