



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Höllsteig – 2. Erweiterung“

Textteil vom 26.08.2021

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

.....
Erster Bürgermeister

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Höllsteig – 2. Erweiterung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 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

1.1 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Die Zulassungsfähigkeit ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens im Einzelfall anhand der betrieblichen Verhältnisse und Erfordernisse zu prüfen.

Gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Im Bebauungsplan sind maximale Gebäudehöhe (GH) in m (Meter) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die GH für gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße
1 - 16	Planstraße A
17 - 20	Planstraße B und Carl-Zeiss-Straße
21 - 23	Planstraße C
24 - 27	Planstraße D

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotsflächen) sind sämtliche baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen unzulässig. Die Breite des zeichnerisch festgesetzten Anbauverbots beträgt 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 6939.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei Planstraße A, B, C und D X,XX m (netto) / X,XX m (brutto).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt nach Abschluss Erschließungsplanung

Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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 Kapitel IV, Ziff. 6).

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

Für Grundstücksbereiche entlang festgesetzter Baumstandorte (s. Ziff. 11.2) und entlang der K 6939 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen).

8. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird folgende Versorgungsfläche festgesetzt:

Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Elektrizität

9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird folgende öffentliche Grünfläche festgesetzt:

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Regenwasserretention und -ableitung

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

10.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Flächenversiegelung bzw. Befestigung und Verdichtung des Bodens sind grundsätzlich auf das erforderliche Maß zu beschränken.

10.2 Boden- und Grundwasserschutz

Die Baugrubensohle darf sich höchstens 5 m unter der vorhandenen Geländeoberkante befinden.

Stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen; die anfallenden Niederschlagswässer sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften abzuführen (vgl. Kap. III, Ziff. 3).

Pro Grundstück ist ein wasserundurchlässiger Waschplatz mit Öl- und Benzinabscheider zulässig.

Temporär genutzte Stellflächen, Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

10.3 Erdaushub/ Verwertung des Oberbodens

Sofern der vorhandene Oberboden für einen späteren Bodenauftrag im Bereich des Baugrundstücks benötigt wird, ist er getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebs ordnungsgemäß zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Zur weiteren Verwertung des im Bereich des Baugrundstücks nicht mehr erforderlichen Oberbodens sind die Hinweise (vgl. Kapitel IV, Ziff. 7) zu beachten.

10.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 **#HPC**

Vermeidungsmaßnahme 2 **#HPC**

Platzhalter

10.5 Stellplatzeingrünung

Ebenerdige Stellplätze sind mit offenen Fugen auszubilden und 10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen (einschließlich der Zufahrtsbereiche) als Pflanzbeet anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen. Im Pflanzbeet ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste (vgl. Kapitel IV, Ziff. 4) mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind vom jeweiligen Eigentümer bis zur Nutzungsaufnahme Anpflanzungen vorzunehmen.

11.1 Freiflächengestaltung

Unbebaute Freiflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu unterhalten.

11.2 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sowie Nebengebäude/-anlagen sind mindestens zu 50 v. H. der Bruttodachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert und gedrosselt in den Kanal eingeleitet. Das Fassungsvermögen (Volumen) des Zwischenspeichers muss mindestens so groß sein wie das der andernfalls notwendigen Dachbegrünung.

11.3 Pflanzbindung (PFB 1): Grünflächen mit Baumbestand

Die in der Planzeichnung eingetragenen mit Bestandsbäumen bewachsenen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind die Bereiche entsprechend der Pflanzliste (vgl. Kapitel IV, Ziff. 4) mit standortgerechten, heimischen Baumarten wieder herzustellen.

11.4 Pflanzgebot (PFG 1): Einzelbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind entsprechend der Pflanzliste (vgl. Kapitel IV, Ziff. 4) einheimische Laubbaumarten mit Hochstamm und einem Stammumfang von mind. 16-18 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten von maximal 5 m sind zulässig. Die Pflanzbeete für Bäume müssen mindestens ein Volumen von 15 m³ aufweisen.

11.5 Pflanzgebot (PFG 2): Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind entsprechend der Pflanzliste (vgl. Kapitel IV, Ziff. 4) einheimische Hecken und Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

11.6 Ortsrandeingrünung

Die festgesetzten Flächen dienen zur Entwicklung einer Gebietsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern. Es sind standortgerechte, heimische Arten entsprechend der Pflanzliste (vgl. Kapitel IV, Ziff. 4) zu pflanzen. Pro 10 lfm ist 1 Baum und 2 Sträucher zu pflanzen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird ein Fahr- und Leitungsrecht (FR + LR) festgesetzt. Innerhalb der belasteten Flächen sind Hochbauten und andere Nutzungen (u.a. Stellplätze) nicht zulässig.

Innerhalb der mit Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Nebenanlagen erstellt werden. Die Flächen müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein.

13. Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **„Höllsteig – 2. Erweiterung“**

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

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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

Platzhalter

2. Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Fesselballone, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEIT
§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet Zone IIIB

Datum der Rechtsverordnung 24.01.1997. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg in der Zone IIIB.

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.

2. Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen (vgl. Kapitel I, Ziff. 2.2).
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

3. Grundwasserschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. 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

Schneepolster
Dachwurz
Kalk-Blaugras

Melica ciliata
Sedum reflexum
Lychnis viscaria 'Feuer'
Potentilla neumanniana
Thymus serpyllum/
Thymus spec

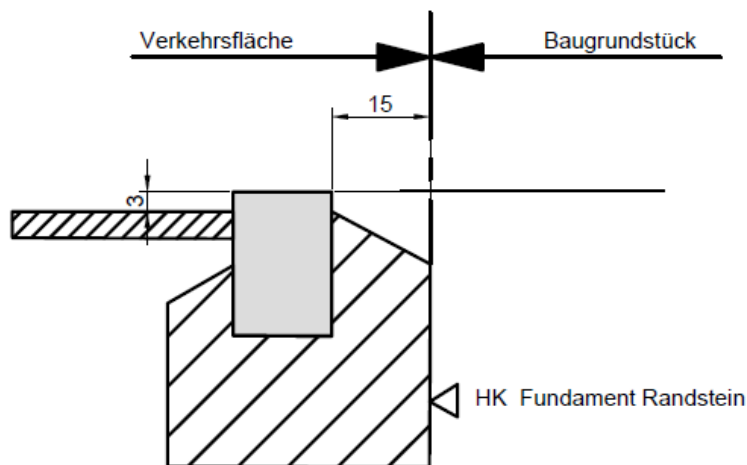
Perlgras
Tripmadam
Pechnelke
Frühlingsfingerkraut
Thymian

5. Von Bebauung freizuhalten Flächen (Anbauverbot zur K 6939)

Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung längs der Kreisstraße bis zu 15 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

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 I.2.2) zu beachten.



7. Bodenschutz/ Verwertung des Oberbodens

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebs in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Oberboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.a. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor einer starken Austrocknung und Vernässung geschützt.

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben und getrennt zu lagern. Mit dem Ziel einer Verwertung des hochwertigen Oberbodens, hat die Stadt Rottenburg am Neckar in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen/ Abteilung Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz eine Bestandserhebung von landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt, welche für die Aufbringung von Oberboden geeignet sind. Die Unterlagen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen wer-

den. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

8. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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