



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

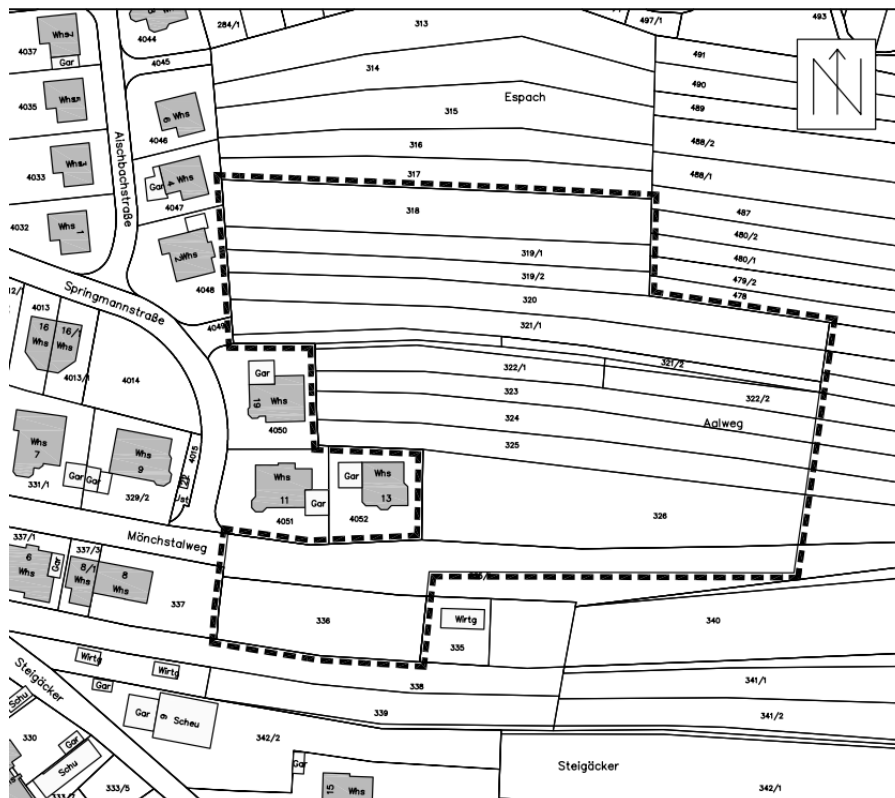
ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Steigäcker“

Textteil vom 08.01.2025

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 "Steigäcker" 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. S. 2024 Nr. 98) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, [die Änderungen sind blau markiert](#):

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. 6 BauNVO

Zulässig sind im WA 1 bis 3:

- 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, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf-, First- und 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 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, WA 4	2 Vollgeschosse =	II
WA 3:	4 Vollgeschosse =	IV = I UG + II + I DG

Die im WA 3 unterhalb Straßenniveaus gelegenen Geschosse (UG) dienen ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen/Garagen, Keller- und Nebenräumen (vgl. Ziffer I. 5.2).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

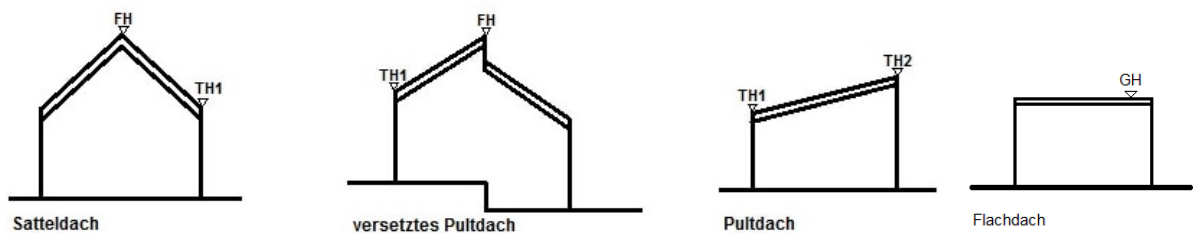
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH), First- (FH) oder Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als EFH gilt die Oberkante Rohfußboden (OK RFB).

Die *Traufhöhe* (TH1+TH2) 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.

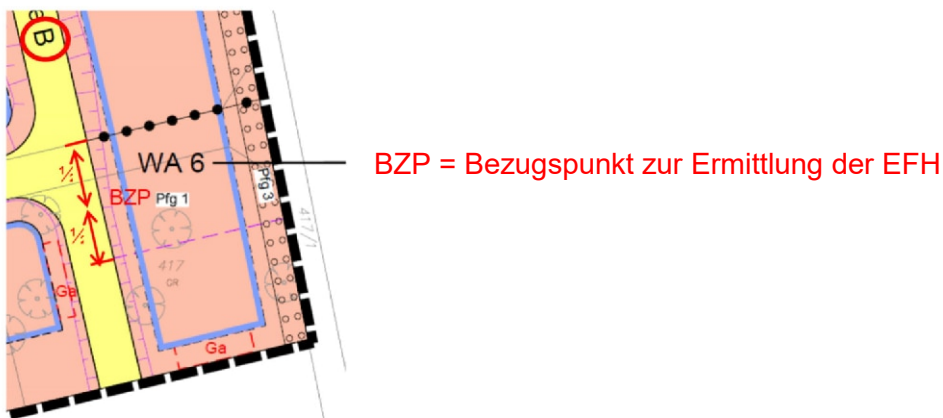


TH1, TH2, FH, GH: siehe Planeinschrieb

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** ermittelt sich aus dem Bezugspunkt.

Die maximale EFH ist festgesetzt (siehe Tabelle unten).

Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) 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.



Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße	maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
1 bis 5	Planstraße A	+ 0,50 m
6 bis 10	Planstraße A	+ 1,40 m
11 bis 13	Planstraße B	+ 0,50 m
14 bis 16	Planstraße C	+ 0,50 m
17 bis 19	Planstraße B	+ 1,40 m

Höhe baulicher Anlagen	WA 1	WA 2, WA 4	WA 3
max. Traufhöhe (TH1)	6,00 m	5,80 m	6,50 m
max. Traufhöhe (TH2)	7,50 m	7,30 m	--
max. Firsthöhe (FH)	9,00 m	8,80 m	11,00 m
max. Gebäudehöhe (GH)	7,00 m	6,80 m	9,50 m

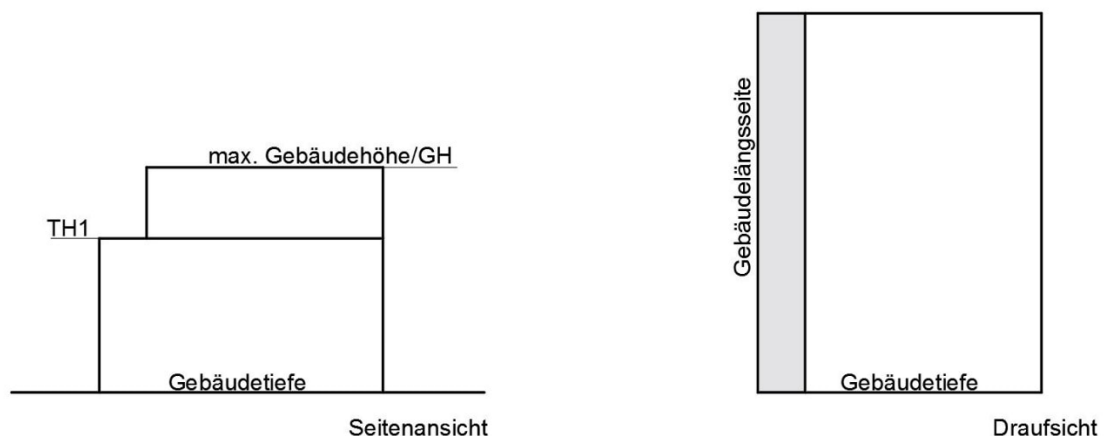
Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Flachdächer im WA 3:

Bei Ausführung von Flachdächern im WA 3 muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an der Gebäudelängsseite mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt im WA 3 als Traufhöhe (TH1) der 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.



3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise im WA 1, WA 2 und WA 4 wird als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind nach Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 und WA 4) oder Doppelhäuser (WA 2) zulässig.

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

- Einzelhäuser bis zu 20 m
- Hausgruppen bis zu 35 m

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 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. 4 und Abs. 3 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Nebenanlagen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Nebenanlagen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. 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.

5.2 Stellplätze und Garagen

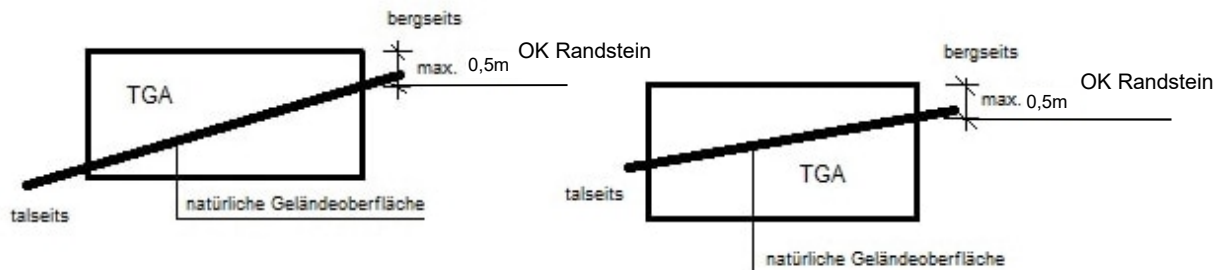
Offene Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände.

Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 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 der Umsetzung von Reihenhausbauung im WA3 wird auf die Beschränkung verzichtet](#); bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) dürfen die vordere Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern keine Wandverkleidungen angebracht werden. Der Abstand wird gemessen an der Dachkante (nicht Stützen).

Im WA 3 sind sogenannte Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen (TGA) sind Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche. Diese müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen. Im WA 3 ist bei geneigten Grundstücken talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoss zulässig. Das Garagengeschoss/die Tiefgarage dürfen bergseitig die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein) um max. 0,5 m überschreiten.



Die aus dem Gelände herausragenden UG-/Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschern und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer IV. 5) oder mit einer Fassadenbegrünung einzugrünen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

	WA 1, WA 2, WA 4
<i>Einzelhaus</i>	3 Wo
<i>Doppelhaushälfte</i>	2 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 (A, B, C): 6,00 (netto) / 6,30 m (brutto)*

*Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte öffentliche Verkehrsfläche enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 8)

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. 8)

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, 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. 14, II. 4, IV. 8).

~~Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage / Gargengeschoss) im WA 3 ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig (siehe Lageplaneintrag).~~

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für Teilbereiche entlang des Wirtschaftswegs sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Landwirtschaftliche Flächen und Wege

Entlang der Wirtschaftswege sowie den landwirtschaftlichen Flächen (Parzellen Flst.Nr. 338, 335, 335/1 und 317) 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: *Elektrizität*

Unterbringung einer Trafostation. Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens > 1,0 m zur Erschließungsstraße zu errichten.

Zweckbestimmung: *Breitbandausbau*

Versorgungskästen sind mit einem Abstand von mindestens > 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

9. 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.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, 16 BauGB

Die Anlage von unterirdischen 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 Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt in den Vorfluter (Aischbach) eingeleitet.

11. Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche dient der Minimierung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Ziffer IV. 5)

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

12. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. §1a Abs. 3 BauGB, §135 a-c BauGB

12.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

~~Die Herstellung von befestigten Flächen/Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster-/Rasengittersteinen in einem Sand-/Kiesbett, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.~~
Umweltbericht Kapitel 3.3.1, M1

12.2 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)

~~Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnahe verwertet werden.~~
Umweltbericht Kapitel 3.3.1, M2

12.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dachendeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) sondern nur

beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

[Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M3](#)

12.4 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.

12.5 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.

Die weitergehenden Hinweise unter Ziffer IV.6 sind zu beachten.

[Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M4](#)

12.6 Artenschutz

Fledermausschutz

Ein Holzlager auf einer der Wiesen des Plangebiets (Flurstück Nr. 323) bietet Spalten, die als Tagesversteck einzelner Fledermäuse dienen können.

Bei der Beräumung des Holzlagers können unbeabsichtigt dort versteckte Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG zu vermeiden, muss das Lager außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse beräumt werden. Der geeignete Zeitraum liegt zwischen November und Februar.

[Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M5a](#)

Beleuchtungen dürfen nicht in gesetzlich geschützte Biotope hineinstrahlen; die Abschaltzeiten der Fassadenbeleuchtungen sind zu beachten (siehe Ziffer IV.6).

Insektenschutz

Die Verwendung des Lichtes ist auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken und abstrahlungsarme Lampen zu verwenden. 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).

Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig (siehe Ziffer IV.7).

[Es wird empfohlen, Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel an Neubauten und Gehölz-Neupflanzungen anzubringen.](#)

[Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M5b](#)

12.7 Grundwasserschutz

Sollte bei der Errichtung der Gebäude eine Bauwasserhaltung (Entnahme und Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich sein, muss eine entsprechende Genehmigung (Landratsamt Tübingen – Abteilung Umwelt und Gewerbe) eingeholt werden. Die nicht nur geringfügige Entnahme von Grundwasser und die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände dar.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

13.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

An der Nord-, Ost- und 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)

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. 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.

[Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M6a](#)

13.2 Pflanzgebot „Obstbaumwiese“ (PFG 2)

In der öffentlichen Grünfläche sind entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

[Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M6a](#)

13.3 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 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

[Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M6c](#)

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

WA 3: Die Tiefgaragen (Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. I. 5.2).

13.4 Nicht überbaute Flächen

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

Je angefangene 300 m² zu bepflanzende Fläche muss mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) und ein Strauch gepflanzt und erhalten werden (Flächenpflanzgebot).

[Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M6b](#)

13.5 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, offene Stellplätze, Aufenthaltsflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster- und Rasengittersteine im Sand-/Kiesbett, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Sickerstein u.ä.) auszubilden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage (Garagengeschoss) im WA 3 ist davon ausgenommen.

14. ~~Gehrechte~~

~~§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB~~

~~GR — Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und der Allgemeinheit für den Zugang zum Spielplatz.~~

~~Innerhalb der mit Gehrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt, keine Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen erstellt werden. Die Flächen müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein.~~

~~Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den mit Gehrechten belasteten Flächen können zugelassen werden.~~

15. 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 „Steigacker“

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

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

1.1 Dachform und Dachneigung

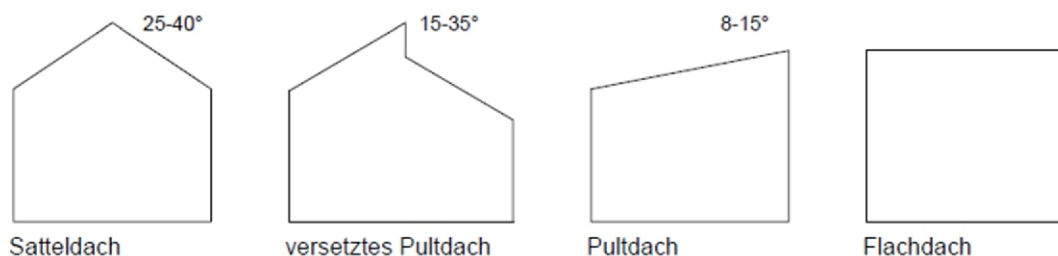
Im WA 1, WA 2 und [WA 4](#) ist für das Hauptgebäude zulässig:

- 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, Dachneigung von 8° bis 15° (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Im WA 3 ist für das 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°
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Sofern die Dachneigung 15° oder weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zu begrünen.



Bei Doppelhäusern oder 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 Gründächern 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 des Grundstücks

§ 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 (Vorgartenzone) liegt, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und Verkehrsfläche bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzuheben.

Der verwertbare Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Das vorhandene Gelände darf bis auf Höhe der hergestellten angrenzenden Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen angehoben werden. Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen für Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge, [sowie für Terrassen \(max. Größe von 25m²\) direkt im Anschluss an das Wohngebäude](#) zulässig. [Abgrabungen für Zufahrten zum Untergeschoss sind nicht zulässig \(davon ausgenommen ist das WA 3\).](#) Zur

Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis **max. 90cm** 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. 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 abgeböschet 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 13.4, IV. 8).

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 und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

5.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke

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

5.2 Müllplatzeingrünung

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

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. 10 und 12.3, IV. 11)

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. 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.

10. 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

Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbe-
reich) für ein Hochwasser HQ_{extrem} nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Würt-
temberg vom 23.11.2012 / 08.02.2016 (Katzenbach) dargestellt.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmal-
schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-
zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste,
Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten
Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die
Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahn-
dung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung
und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzei-
ten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis
gesetzt werden.

2. Baugrundgutachten / Erschließungsgutachten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Erschließungsgutachten vor:
*„Erschließung Steigäcker“ in Rottenburg-Dettingen, GeoTerton, Mössingen, Projektnr.
B 22 14 05, 07.09.2022*

Eine Luftbilddauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel ergab keine Anhalts-
punkte für Sprengbomben-Blindgänger im Untersuchungsgebiet.

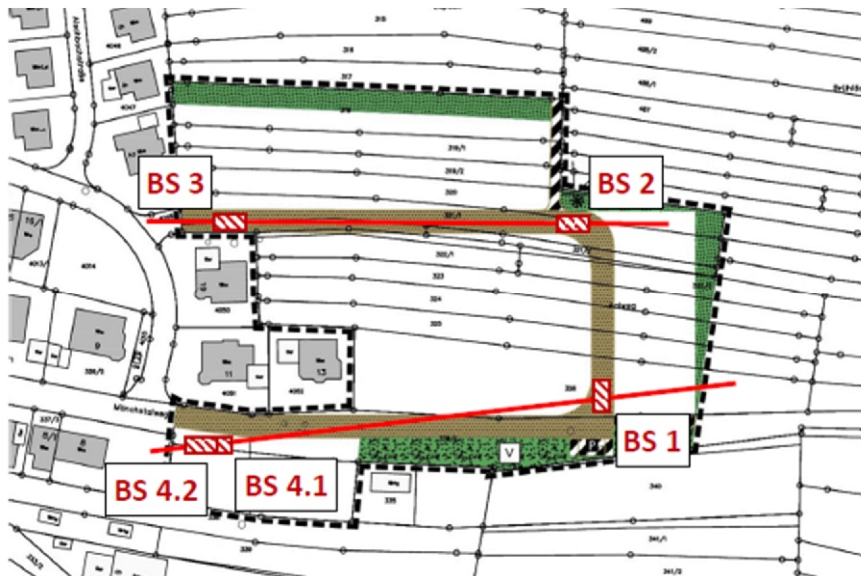
Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 04.07.2022 insgesamt vier
Baggerschürfen hergestellt. Die Aufschlüsse wurden auf Tiefen von 3,4 bis 4,5 m un-
ter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht.

Die Ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende
Ergebnisse:

Im Anschluss an die Mutterbodenüberdeckung wurden tonige Fließerden angetroffen.
Im oberflächennahen Bereich bestanden diese aus schluffigen Tonen. Lokal wurden
Beimengungen von Blöcken in Form von Sandsteinfindlingen festgestellt. Zur Tiefe
gingen diese meist in stark kiesige Tone bzw. Ton-Kies-Gemische über. Die kiesigen
Gemengeteile bestanden aus Ton-, Sand- und Kalksteinen. Diese Horizonte reichten
in Tiefen von 1,6 bis 3,4 m u. GOK. In den Schürfen BS 3 und BS 4 wurden unterhalb
dieser Horizonte stark schluffige, kiesige Sande aufgeschlossen, welche in Tiefe von
3,6 bis 3,7 m u. GOK reichten. Die Konsistenz variierte überwiegend von weich bis
steif, lokal im oberflächennahen Bereich war diese auch halbfest.

Im östlichen Bereich des Schurf BS 4 wurden unter der Mutterbodenüberdeckung bis
in eine Tiefe von 1,2 m u. GOK Auffüllungen festgestellt. Hierbei handelt es sich um
halbfeste Tone mit schluffigen, steinigen und kiesigen Beimengungen.

In den Schürfen BS 1, BS 2 und BS 4 wurden unter den Fließerden plastifizierte Ton-
steine der Grabfeld-Formation aufgeschlossen.



Lageplan mit Aufschlusspunkten

Während und unmittelbar nach den Aufschlussarbeiten wurden in keinem der Aufschlüsse Wasserzutritte bzw. Wasserstände verzeichnet. Es wurden jedoch lokal weiche Konsistenzen in den feinkörnigen Böden sowie in der Matrix der gemischtkörnigen Lockergesteinen festgestellt, die auf temporäre Wasserzutritte schließen lassen.

Eine oberflächennahe Versickerung gemäß den Vorgaben der DWA-A 138 ist aus ingenieurgeologischer Sicht in den untersuchten Bereichen des Baugebiets nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der zur Tiefe festgestellten weichen Böden und unter der Annahme einer Korrespondenz der sandigen Böden mit dem nördlich verlaufenden Aischbach ist der Bemessungswasserstand für aufsteigendes Grundwasser im talseitigen, nördlichen Abschnitt des Baugebiets auf Höhe des HQ 100 des Aischbachs und damit auf 417,4 m ü. NN anzusetzen.

Im hangseitigen Bereich des Baugebiets geht erfahrungsgemäß keine Gefahr durch aufsteigendes Grundwasser aus.

Aufgrund der oberflächennahen stauenden bzw. gering durchlässigen Böden ist von einem temporären Ein- bzw. Aufstau von Schicht-, Sicker- und Oberflächenwasser in den zukünftigen Arbeitsräumen auszugehen.

Bei derzeitigem Kenntnisstand ist ein temporärer Einstau von Schicht-, Sicker- und Oberflächenwasser insbesondere im hangseitigen, südlichen Teil des Baugebiets als maßgeblich anzusetzen. Der Bemessungswasserstand ist damit nach DIN 18533-1: 2017-07 auf Höhe der zukünftig geringsten Geländeoberkante, ab der ein freier Abfluss gewährleistet ist, anzusetzen. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um aufsteigendes Grundwasser, sondern um eingestauten Schicht-, Sicker- oder Oberflächenwasser.

Kann allerdings eine Dränung mit schadloser Ableitung ausgeführt werden, ist der Bemessungswasserstand auf Oberkante der Dränung anzusetzen.

In der im Untergrund anstehenden Grabfeld-Formation („Gipskeuper“) können geogen erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte auftreten. Es wird auf die Öffnungsklausel der Verwaltungsvorschrift Boden verwiesen, laut der in Gebieten mit naturbedingt (geogen) erhöhten Schadstoffgehalten durch die Behörde höhere Zuordnungswerte festgelegt werden können. Bei Bedarf ist daher vor der Verwertung eine Anfrage bei dieser durch den Verwerter (z.B. Baufirma, Schotterwerk, etc.) zu stellen. Der Arsengehalt wurde in der Trockenmasse, nicht aber im Eluat festgestellt. Daraus folgt, dass

das Element mineralisch gebunden ist und nicht mobil bzw. wasserlöslich ist. Eine Gefährdung für das Grundwasser kann somit aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Es kann durch den Verwerter oder die Entsorgungsstelle eine Beprobung des Erdaushubs am „Haufwerk“ gefordert werden. Unter Beachtung der aktuell gültigen Richtlinie ist das zukünftige Aushubmaterial seitlich zu lagern und gemäß der Richtlinie LAGA PN 98 zu beproben.

Um eine unerwünschte Dränung des Untergrunds durch die Leitungsgräben zu vermeiden, müssen entsprechende Sperren bzw. Querriegel (Beton oder „Lehmriegel“) in den Leitungsgräben vorgesehen werden. Die Riegel können vorschlagsweise alle 50m eingebracht werden.

Da das Baugebiet in der Erdbebenzone 3 liegt ist eine Baugrunduntersuchung für Einzelbauwerke unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020:32010-12 und DIN 1054:2021-04 auf jeden Fall erforderlich.

3. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben 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
Sedum reflexum
Sempervivum tectorum
Sesleria albicans
Melica ciliata
Potentilla neumanniana
Silene viscaria
Thymus serpyllum/
Thymus spec

Schneepolster-Fetthenne
Felsen-Fetthenne
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgas
Frühlingsfingerkraut
Pechnelke
Thymian

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten sowie fledermausfreundlicher Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warm-weißen Licht mit geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass

- durch rundum geschlossene Leuchten (staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses) keine Fallen für Insekten entstehen
- die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C beträgt, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen darf und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- eine nach oben streuende Fassadenanstrahlung unzulässig ist, Licht das in oder über Horizonte abstrahlt unzulässig ist.
- Bäume von direkter Anstrahlung abzuschirmen sind.
- eine Nachtabstaltung oder Reduzierung der Beleuchtung möglich ist (kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreichen) oder mit Dimmfunktion enthält.
- eine Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts grundsätzlich nur im notwendigen Umfang und notwendiger Intensität umzusetzen ist und Leuchtmittel nur mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich verwendet werden

Folgende Regelungen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung sind außerdem zu beachten (gem. § 21 Abs. 1-2 NatSchG):

- Beleuchtungen dürfen nicht in gesetzlich geschützte Biotop hineinstrahlen.
- Die Fassadenbeleuchtung ist zu bestimmten Zeiten unzulässig:
Es ist im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der

öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

7. Vermeidung von Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Problematische Glasflächen sollten vermieden werden

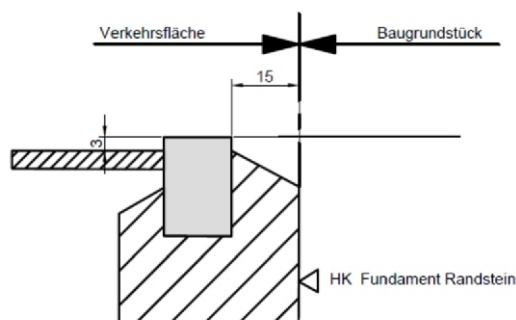
- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern, etc.)
- Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer)
- Verwendung von Fassadenverkleidung aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern

Unvermeidbare Glasflächen sollten wirksam markieren

- Verwendung von geprüften «hoch wirksamen» Markierungen
- bei freistehenden Glaswänden Markierungen auf beliebiger Seite
- wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe (Ausnahmen entsprechend den Prüfberichten zu den als «hoch wirksam» getesteten Produkten)
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich Schwarz, Weiss, Orange, Rot und Silbermetallisch)
- bei geringer Kontrastwirkung (z.B. semitransparente Folien) liegt der erforderliche Deckungsgrad bei 20% bis 25%
- Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast: - horizontale Linien: mind. 3mm breit, bei 50mm Kantenabstand - vertikale Linien: mind. 5mm breit, bei 100mm Kantenabstand - schwarze Punkte: mind. 10mm Durchmesser, im 90mm-Raster - metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9mm Durchmesser, im 90mm-Raster
- die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- nur geprüfte Markierungen gewährleisten hoch wirksamen Vogelschutz

8. 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.



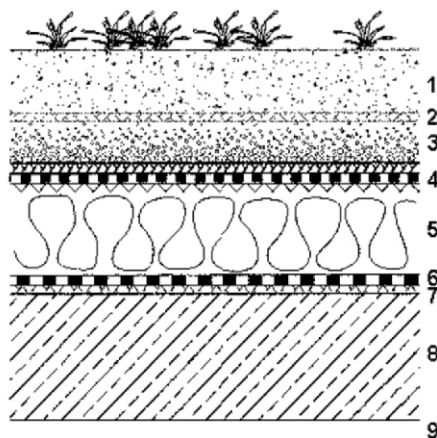
9. Dachbegrünung

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.stmif.bayern.de/lwg/faltblaetter](http://www.stmif.bayern.de/lwg/faltblaetter)

Pflanzen siehe Pflanzliste s. o.

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 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.