



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

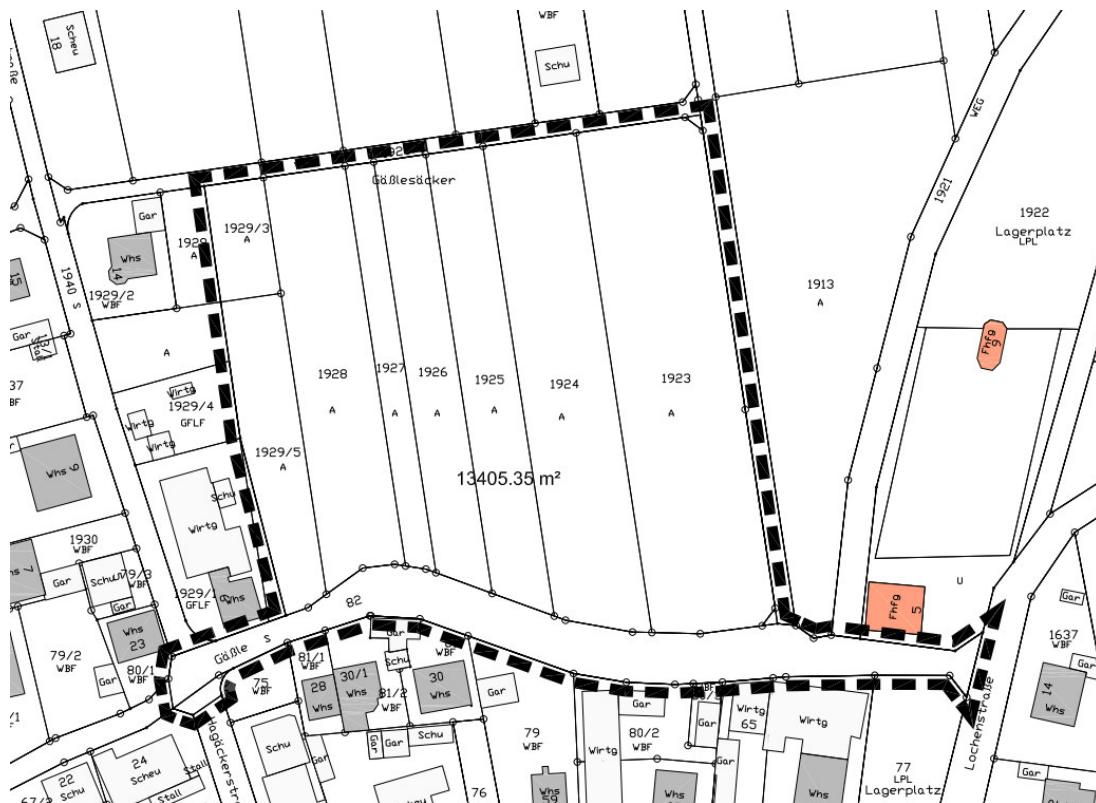
ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Beim Friedhof“

Textteil vom 31.07.2025

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 "Beim Friedhof" 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 Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahme können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3–5 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 3 sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

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 der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und First- oder Gebäudehöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Im Bebauungsplan ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ) eine maximal überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. und im WA 4 außerdem durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Im Bebauungsplan ist durch Planeintrag die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

		Z =
WA 1 und WA 2:	2 Vollgeschosse =	II
WA 3 und WA 4:	3 Vollgeschosse =	III = II + I DG

2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

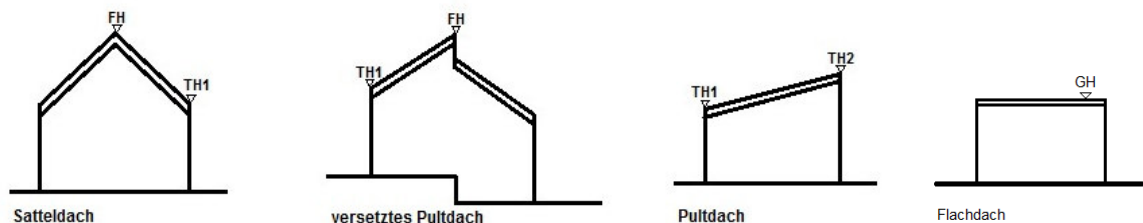
§§ 16 und 18 BauNVO

Im Bebauungsplan ist die Höhe baulicher Anlagen durch maximale Trauf- (TH), First- (FH) oder Gebäudehöhen (GH) festgesetzt; diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

Die Traufhöhe (TH 1) wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut gemessen; als Außenkante gelten die Wände. Bei nicht versetzten Pultdächern entspricht die obere Traufhöhe (TH 2) der maximalen Gebäudehöhe.

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).

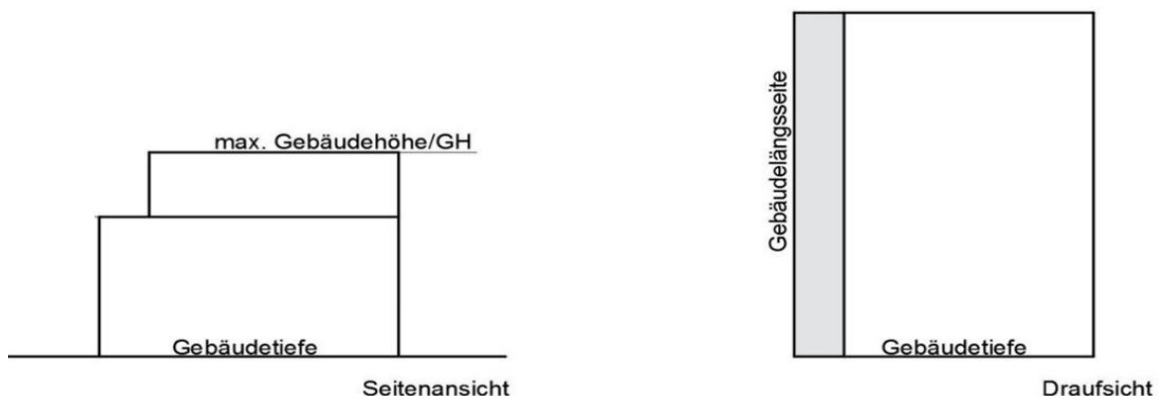
Bei Flachdächern gilt die maximale Gebäudehöhe (GH); diese wird von der EFH bis zum höchsten Punkt der Dachhaut oder Attika gemessen.



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 und WA 4:

Bei der Errichtung von Flachdächern muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt und an der Gebäudelängsseite mindestens 1,50 m von der Außenkante des Hauptbaukörpers zurückversetzt werden.



Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ermittelt sich aus dem jeweiligen Bezugspunkt: Bezugspunkt ist die Hinterkante (Oberkante Randeinfassung) der zur Erschließung des Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze (zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück / bei den Eckgrundstücken 6 und 11 in der Mitte der Grundstückszufahrt). Die maßgeblichen Erschließungsstraßen sind nachfolgend festgelegt.

Grundstücksnummer	Maßgebliche Erschließungsstraße
1 bis 5	Planstraße A
6 bis 13	Planstraße B
14 bis 20	Planstraße C

Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann von der ermittelten EFH um +/- 0,30 m abgewichen werden.

3. Bauweise

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

Im WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß Planeintrag sind Einzel- und Doppelhäuser (WA 1) oder nur Doppelhäuser (WA 2) zulässig.

Im WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeintrag sind Einzelhäuser und Reihenhäuser / Hausgruppen zulässig, jedoch nur mit einer Länge bei:

- Einzelhäuser bis max. 20 m
- Reihenhäuser / Hausgruppen bis max. 35 m

Im WA 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeintrag sind Einzelhäuser mit einer Länge bis max. 22 m zulässig.

Bei der Ausführung von Reihenhäusern im WA4 gilt die Beschränkung der Länge auf max. 22m nicht.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 LBO darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports ohne Seitenwände sowie Tiefgaragenflächen sind hiervon ausgenommen (siehe Ziffer I.5.2.)

5.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind im WA 1, WA 2 und WA 3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig

Offene Stellplätze sind im WA 1-3 ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig, bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Carports ohne Seitenwände (überdachte, allseits offene Stellplätze) dürfen die vordere Baugrenze überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Abstand wird gemessen an der Dachkante (nicht Stützen).

Tiefgaragen sind nur im WA 4 zulässig.

Im WA 3 sind offene Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (ST / CA) zulässig.

Im WA 4 sind pro errichtetem Hauptgebäude maximal drei oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (bei der Ausführung von Reihenhäusern darf die Baugrenze für offene Stellplätze überschritten werden dies gilt auch für den Bereich der Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung); Tiefgaragen-Stellplätze sind allgemein zulässig. Oberirdische Bauteile des Garagengeschoßes, soweit nicht durch Hauptgebäude überbaut, sind

- mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziffer I.11.3), 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).

6. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird folgende Verkehrsfläche festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

Der Regelquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen A, B, C) misst 5,85 m (brutto)*.

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

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

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (M6b)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
Erschließung und Entwässerung

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen gleichermaßen zur Erschließung der Baugrundstücke und Entwässerung des Baugebiets (unterhalb verläuft der Regenwasserkanal).

Eine einfache Begrünung oder gestalterische Aufwertung durch Anlieger ist zulässig, soweit die Funktion der Flächen nicht beeinträchtigt wird und die Zugänglichkeit erhalten bleibt. Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind unzulässig.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports (ST / CA) sind offene Stellplätze auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

6.3 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche anzulegen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Zu- und Abfahrtsverbote entlang öffentlicher Grünflächen sowie für Grundstücksbereiche im Kurvenradius der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

7. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Zur Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerkästen sind auf Baugrundstücken an der Grundstücksgrenze zulässig und zu dulden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf 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 10.2, IV.11).

Die Anlage von unterirdischen Retentionszisternen und konventionellen Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist 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 (Weggentalbach) eingeleitet.

9. Öffentliche Grünfläche, Grünflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Grünflächen festgesetzt:

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Entwässerung

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen besonderer Zweckbestimmung dienen zur Entwässerung des Baugebiets durch Sickerbeete bzw. einen Oberflächenwassergraben. Sickerbeete sind mit einer von Hochstauden geprägten Vegetationsdecke anzulegen, die dauerhaft zu erhalten ist.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Minimierung der Versiegelung (M1)

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Straßenbreiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Befestigte Flächen / Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen / versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenpflaster- / Rasengittersteine in einem Sand- / Kiesbett, Schotterrasen o. ä.) auszubilden.

10.2 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 und IV.3)

10.3 Gewässerschutz und Niederschlagswasser-Management (M3)

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Die Anlage von Zisternen ist vorgeschrieben. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen (siehe Ziffer I.8).

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

10.4 Insektenschonende Beleuchtung (M4)

Für Beleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Lichtfarbe) zu verwenden (siehe Ziffer IV.7).

10.5 Nisthilfen, Unterschlüpfе und Quartieren für Vögel und Fledermäuse (M5)

Je Baugrundstück ist eine Nisthilfe für Vögel oder ein Fledermauskasten an Neubauten oder an Gehölz- / Baum-Neupflanzungen anzubringen.

Auf der in der Planzeichnung als Pflanzgebot (PFG 1) zur Ortsrandeingrünung eingetragenen Fläche sind mindestens fünf Nistkästen oder Unterschlüpfе / Quartiere für Vögel oder Fledermäuse anzubringen. Falls die neu gepflanzten Jungbäume hierfür noch nicht eignen, sind temporär Holzpfosten für die Aufhängung zu verwenden.

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

11.1 Pflanzgebot (PFG 1): Ortsrandeingrünung (M6a)

Auf der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche sind zur Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind je angefangener 10 Lfm. mindestens ein Baum sowie zwei Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, bei den Bäumen bevorzugt Laubbäume, darunter (Wild-) Obstsorten. Sie sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese mit entsprechender Gras-Kräuter-Mischung anzulegen.

11.2 Pflanzgebot (PFG 2): Privatgärten / Freiflächengestaltung (M6b)

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 ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer auszuführen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, der dauerhafte Erhalt ist durch fachgerechte Pflege sicherzustellen; abgehende Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

11.3 Dachbegrünung (M6c)

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm auszubilden und mit niederwüchsigem Pflanzgut zu bepflanzen

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

WA 4: Dachflächen von Tiefgaragen (Garagen / Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer Erdauflage von mindestens 0,5 m zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in der Planzeichnung dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Beim Friedhof“

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, 358, berichtigt Seite 416), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

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

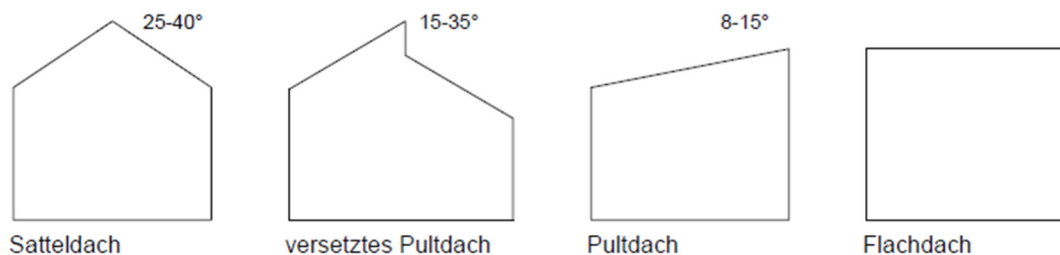
1.1 Dachform und Dachneigung

Im WA 1 und WA 2 sind für 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, siehe Ziffer I.11.3)
- begrünte Flachdächer, (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche, siehe Ziffer I.11.3)

Im WA 3 und WA 4 sind für 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)



Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinandergrenzenden 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 Solarnutzung sind ebenfalls zulässig; bei begrünten Pult- / Flachdächern aber nur, wenn auch die Dachbegrünung umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

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 (TH 1) 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 zur jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer I.2.3) angehoben werden. Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge zulässig. Abgrabungen für Zufahrten zum Untergeschoss sind nur im WA 4 zulässig. 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 max. 1,0 m hoch sein, sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeöschert werden; der festgesetzte Mindestabstand ist einzuhalten (vgl. Ziffer I.6.3).

Photovoltaikanlagen auf Einfriedungen (Solarzäune) sind zulässig. Die solare Nutzung darf sowohl senkrecht als auch geneigt an Einfriedungen erfolgen. Die Gesamthöhe der solaren Einfriedung darf mit Unterkonstruktion eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass sie keine erheblichen Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen verursachen.

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
- Verputzte Oberflächen. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rot-braunen 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 eingegrünt, abgeschirmt oder in Gebäude 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

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass kein Rückfluss des Brauchwassers ins Trinkwassernetz erfolgen 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 zuwiderhandelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“. Die Vorschriften der entsprechenden Wasserschutzgebiets-VO sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

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 Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. **Baugrundgutachten / Erschließungsgutachten**

Im Erschließungsgebiet lagert im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen unter dem humosen Mutterboden ein steifer Schwemm- bzw. Lößlehm, der in einen mittelplastischen, überwiegend halbfesten Verwitterungslehm des „Lettenkeupers“ übergeht. Mit zunehmender Tiefe folgen die bröckeligen bis kleinstückig-stückigen, verwitterten Tonsteine und die bereichsweisen vorkommenden, verwitterten Kalksteine des „Lettenkeupers“. In den Schürfgruben wurden keine Wasserzutritte festgestellt.

Die im Baufeld anstehenden, bindigen Deckschichten (Schwemmlehm, Lößlehm, Verwitterungslehm) und die im tieferen Bereich anstehenden verwitterten Tonsteine sind nicht für eine Versickerung geeignet.

Der halbfeste Verwitterungslehm ist ohne Aufbereitung für den Wiedereinbau im Kanalgraben geeignet. Der angetroffene Schwemm- und Lößlehm ist ohne zusätzliche Aufbereitung nicht geeignet. Auftretende weiche oder vernässte Bereiche müssen entweder separiert und abgefahren oder mit Bindemittel verbessert werden.

Auf dem Erdplanum der Erschließungsstraße wird erfahrungsgemäß der erforderliche Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nicht erreicht werden. Zum Erreichen der geforderten Tragfähigkeit sind deshalb gesonderte Maßnahmen in Form einer Bodenverbesserung durch Zugabe von hydraulischem Bindemittel oder ein zusätzlicher Bodenaustausch erforderlich.

Bei einem Bodenaustausch muss mit einer Verstärkung der Tragschicht in der Größenordnung von 30 - 50 cm gerechnet werden. Die Festlegung der Bodenaustauschstärke muss durch Plattendruckversuche nach DIN 18134 erfolgen.

Die bindigen Deckschichten stellen einen begrenzt tragfähigen und schrumpfungsempfindlichen Baugrund dar, der nur zur Abtragung geringer Bauwerkslasten geeignet ist.

Die kleinstückig bis stückig ausgebildeten, verwitterten Ton- und Kalksteine des „Lettenkeupers“ sind generell als gut tragfähiger Gründungshorizont einzustufen.

Der Lößlehm zeigt eine geogene (natürliche) Überschreitung des Chrom-Gehaltes und ist dem Materialwert BM-0* zuzuordnen. Das „Lettenkeuper“-Material ist unbelastet und entspricht dem Materialwert BM-0.

3. Schutz der Böden bei Bauarbeiten (M2)

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

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 ortsnah verwertet werden.

Die Befahrung der randlich gelegenen Pflanzgebotsfläche (PFG 1) im Zuge der Gebietsentwicklung sollte durch eine optische Abgrenzung (Bauzaun, Flatterband etc.) ausgeschlossen werden.

4. Gewässerschutz

Bei dem anstehenden Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- / Kluftgrundwasserleiter, der typischerweise eine hohe Durchlässigkeit aufweist. Im Plangebiet besteht eine bindende, schluffig-tonige Deckschicht, die das Grundwasser grundsätzlich schützt, jedoch lokal unterbrochen oder durchlässig sein kann. In Abhängigkeit von der Klüftung und Verkarstung des Gesteins können potenzielle Verunreinigungen bei fehlender oder gestörter Deckschicht rasch ins Grundwasser gelangen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist deshalb besondere Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Auch Eingriffe in das Erdreich, etwa beim Bau von Kellergeschossen, sind so auszuführen, dass das Grundwasser durch eindringendes Sickerwasser nicht gefährdet wird. Hierfür sind geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. Abdichtungen) vorzusehen.

Für Fragen zur Planung und Ausführung baulicher Anlagen im Wasserschutzgebiet sowie zur Abstimmung technischer Maßnahmen wird empfohlen, frühzeitig Kontakt mit dem Landratsamt Tübingen – Fachbereich Wasser und Boden – aufzunehmen.

Sollte bei der Errichtung der Gebäude eine Bauwasserhaltung (Entnahme / Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich sein, muss eine entsprechende Genehmigung beim 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.

5. 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
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn*
	Acer campestre	Feldahorn
	Tilia cordata*	Winterlinde*
	Tilia platyphyllos*	Sommerlinde*
	Carpinus betulus	Hainbuche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
<u>Pflanzen für die extensive Dachbegrünung</u>	Sedum album	Schneepolster-Fetthenne
	Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
	Sempervivum tectorum	Dachwurz
	Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
	Melica ciliata	Perlgras
	Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
	Silene viscaria	Pechnelke
	Thymus serpyllum/	Thymian
	Thymus spec	

* besonders geeignet

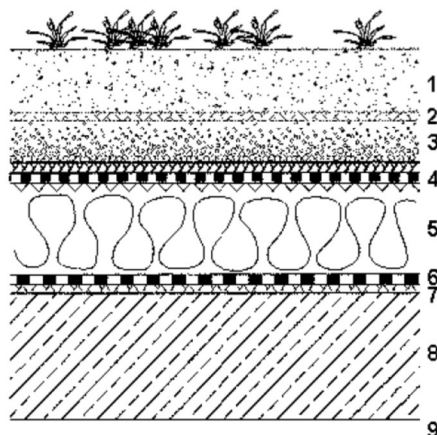
6. Dachbegrünung

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

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

Pflanzen siehe Pflanzliste

7. Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten (M4)

Zur Anwendung der festgesetzten insektenschonender Lampen und Leuchten (siehe Ziffer I.10.4) sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED geeignet.

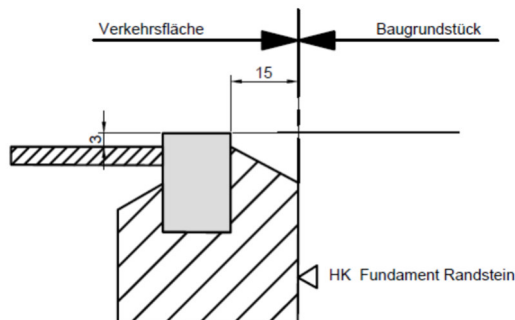
Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen. Zum Schutz nachaktiver Insekten sind Leuchten so zu auszurichten, dass die umliegenden Flächen außerhalb der Ortschaft nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden.

8. Vermeidung von Vogelschlag (M5)

Bei Fassaden, die zu Grünflächen ausgerichtet sind, sollten großflächige Glasflächen mit spiegelungsarmen Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15 %), und einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen „Vogelschutzglas“) versehen oder mit sichtbaren Markierungen ausgestattet werden.

9. 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 Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. des Höhenbezugspunkts (siehe Ziffer I.2.3) zu beachten.



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 Erdgeschossfußbodenhöhe und 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.