

Entwurf

Stand 18.06.2026

Leitlinien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“ - (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs 3b, 36a, 246e BauGB) - gesamtstädtisch für die Stadt Rottenburg am Neckar

ZIELSETZUNG UND LEITBILD:

Der Wohnungsbauturbo ist ein (teilweise) zeitlich befristetes Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht. Vorhaben müssen überwiegend Wohnzwecken dienen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind nur untergeordnet zulässig.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind einzuhalten, da der "Bau-Turbo" nur Abweichungen vom Bauplanungsrecht erlaubt, nicht jedoch von höherrangigem Landesplanungs- oder Raumordnungsrecht. Daher ist der „Bau-Turbo“ vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden, da die Innenentwicklung Freiflächen schont und bestehende Infrastruktur nutzt.

Mit den vorliegenden Leitlinien macht die Verwaltung einen ersten Vorschlag, der im weiteren Verfahren diskutiert und abgestimmt werden soll. Der Vorschlag zielt darauf ab nachbarschaftliche Belange besonders zu berücksichtigen. Die Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten soll mit dem Vorschlag zu den Richtlinien verträglich gestaltet werden. Weiterer Aspekt, der in den Leitlinien zum Ausdruck kommt ist der Umgang mit Versiegelung und Erhitzung. Daher enthalten die Richtlinien Maßnahmen, die auf eine verträgliche Flächenversiegelung abzielen und übermäßiger Aufheizung durch Materialien und Oberflächen entgegenwirken.

Die Leitlinien zielen darauf ab, den Schutz vor unerwünschter Innenentwicklung und Siedlungsentwicklung im Außenbereich, nachbarschaftliche Belange bei zunehmender Dichte und die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umwelt- und Gewerbeentwicklung zu garantieren.

Die Berücksichtigung der Leitlinien sind Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauantrags, nach „Bau-Turbo“. Sie gelten auf dem gesamten Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar, in den jeweils festgelegten Geltungsbereichen. Innerhalb der Geltungsbereiche kann es zusätzliche ortsspezifische Leitlinien geben, die zu berücksichtigen sind (z.B. Ortsbildsatzungen und andere).

Die Zustimmung der Gemeinde für Genehmigungen nach dem „Bau-Turbo“ wird im Grundsatz dann erteilt, wenn folgende Leitlinien (hier im Entwurf) erfüllt sind:

1. **Zustimmungserfordernis:** Der „Bau-Turbo“ ist kein Automatismus, sondern erfordert die Zustimmung der Gemeinde in jedem Einzelfall. Die Gemeinde kann die Zustimmung bei Beantragung nach „Bau-Turbo“ verweigern. Der Vorhabenträger hat bei einem Antrag nach „Bau-Turbo“ keinen rechtlichen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Ein Antrag nach „Bau-Turbo“ ist als solcher zu kennzeichnen. Die Einreichung im Kennznissgabeverfahren bei Anträgen nach „Bau-Turbo“ ist ausgeschlossen.
2. **Nachrangigkeit und Vorrangprüfung:** Der „Bau-Turbo“ ist dann anzuwenden, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder nicht ausreichen. Dies

hat der Vorhabenträger zunächst selbst zu überprüfen und den Bauantrag entsprechend zu kennzeichnen. Damit soll verhindert werden, dass der „Bau-Turbo“ als pauschales Umgehungsinstrument genutzt wird.

Folgende Reihenfolge ist vom Antragsteller dabei zu berücksichtigen:

- 2.1. bisherige Genehmigungsfähigkeit
- 2.2. § 31 Abs. 2 oder 34 Abs. 3a BauGB
- 2.3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
- 2.4. § 246e BauGB

3. **Befreiungsgebühren:** Ist ein Antrag nur nach „Bau-Turbo“ genehmigungsfähig (also nicht mittels Befreiungen gemäß den §§ 31 Abs. 2 und 34 Abs. 3a), erhebt die Verwaltung keine Gebühren für Befreiungen und Abweichungen, da diese unverhältnismäßig sein können, dass es dem Ziel der Beschleunigung zur Schaffung von Wohnraum entgegenstehen kann.
4. **Genehmigungsgebühren:** Für alle („Bau-Turbo“ und bisheriges Verfahren) Baugenehmigungen fallen die gleichen Genehmigungsgebühren an.
5. **Städtebauliche Verträglichkeit:** Die Bauvorhaben erfüllen vorhandene und Ziele der Stadtentwicklung, gesichert durch städtebauliche Rahmenpläne und Konzepte wie bspw. Innenentwicklungskonzepte, geplante Siedlungsentwicklungen, Wettbewerbsergebnisse, Altstadt-, Orts- und Dorfbildsatzungen, Klimaanpassungskonzept, Verkehrskonzepte, Lärmaktionsplanung, kommunale Wärmeplanung und weitere.
6. **Innenbereich vor Außenbereich:** Das Vorhaben liegt innerhalb des im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) gekennzeichneten Siedlungsgebietes. Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Innenbereich und im Bereich von Arrondierungsmaßen (Maßnahmen am Siedlungsrand) im Sinne von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des BauGB. Ergänzend können in den Ortschaften/der Kernstadt abweichende Regelungen zutreffen, die in begleitenden Karten mit definierten Geltungsbereichen festgelegt werden (siehe Pkt. 7).
7. **Festlegung Geltungsbereiche:** Das Vorhaben liegt innerhalb des für die jeweilige Ortschaft/die Kernstadt gekennzeichneten Geltungsbereichs zur Anwendung des „Bau-Turbos“. Der Geltungsbereich wird für jede Ortschaft und die Kernstadt einzeln durch Beschluss des Ortschaftsrats (für die Ortschaften) und des Gemeinderats (für die Kernstadt) festgelegt und berücksichtigt ortsspezifische Gegebenheiten. Die Karten der Geltungsbereiche können durch Beschluss angepasst werden (siehe Pkt. 19).

Der „Bau-Turbo“ gilt für Einzelvorhaben im Innenbereich. Für zusammenhängende Gebiete oder Neubaugebiete im Außenbereich werden weiterhin das Aufkaufmodell und Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

8. **Ausschlussflächen:** Keine Anwendung des „Bau-Turbo“ auf Grünflächen, Parks, Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebieten, festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten, da diese Flächen ökologische, soziale und wirtschaftliche Funktionen erfüllen.
Generell ausgenommen sind Bebauungspläne, die mit Satzungsbeschluss ab dem 01.01.2015 wirksam wurden, also dem Programm „Wohnbauland 2025“ zuzuordnen sind, sowie Vorhaben, die die vorhandene oder eine geplante Gewerbe- und landwirtschaftliche Entwicklung (FNP) einschränken.

Bei landwirtschaftlichen Flächen ist Wohnungsbau nur zulässig bei siedlungsnahem Zusammenhang und fehlender landwirtschaftlicher Eignung, da der Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen für Versorgungssicherheit, das Landschaftsbild und die Klimaanpassung von Bedeutung sind.

9. **Umwelt- und Klimaschutz:** Antragstellende weisen nach strategische Umweltprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Nachweise sind Teil des Bauantrags. Eine Beratung durch städtische Behörden erfolgt nicht. Klimaanpassungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.
10. **Öffentliche Erschließung:** Das Grundstück für das Vorhaben ist im rechtlichen Sinne öffentlich erschlossen, Erschließungsbeiträge wurden vollständig erhoben und bezahlt. Den Nachweis darüber erbringt der Antragsteller. Durch das Vorhaben dürfen keine Erschließungskosten Dritter ausgelöst werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn für ein Vorhaben eine öffentliche Erschließung hergestellt werden müsste, die dann den Vorhabenträger und die Angrenzer an diese Erschließung zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen verpflichtet. Wenn der Vorhabenträger die Kostentragung der Erschließung übernimmt kann dies über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB und siehe auch Pkt. 13) geregelt werden.
11. **Verfügungsgewalt über das Grundstückseigentum:** Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach.
12. **Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ):** Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung werden zu Grunde gelegt.
13. **Städtebauliche Verträge:** Dem Vorhabenträger kann die Verpflichtung auferlegt werden weitere Maßnahmen und Richtlinien entweder als Auflagen in der Baugenehmigung und/oder Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag zu erfüllen. Dies können insbesondere Regelungen zu Anzahl von Sozialwohnungen, Stellplätzen, energetische Standards, Fristen zur Fertigstellung, erweiterte ökologische Maßnahmen etc. sein.
14. **Städtebauliche Rahmenpläne:** Für Einzelvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung ist entweder ein städtischer Rahmenplan zur Bewertung vorhanden oder wird im Zuge der Vorabstimmung als Voraussetzung erstellt. Die Gemeinde muss dem städtebaulichen Rahmenplan zustimmen. Etwaige Kosten und Gebühren zur Erstellung der Rahmengenbung sind vom Vorhabenträger zu tragen.
15. **Gestaltungssatzungen:** Wurden innerhalb der Geltungsbereiche Gestaltungssatzungen festgelegt, so sind diese in ihrem jeweiligen Geltungsbereich zu berücksichtigen. Die nachfolgend unter „A“ und „B“ genannten Kriterien und Regelungen gelten in den Bereichen von Gestaltungssatzungen zunächst nachrangig.
16. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Bei Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren oder eine BGF $\geq$ 400m² aufweisen, wird die Verwaltung vor Entscheidung über die endgültige Zustimmung der Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen. Die Ergebnisse fließen in die Vorbereitung der Entscheidungsfindung zur Zustimmung/Ablehnung zum Vorhaben ein um möglichen Zielkonflikten Rechnung tragen zu können.

17. **Bauantrag/Bauvorlagen:** Ein Bauantrag nach „Bau-Turbo“ ist von einer bauvorlageberechtigten Person über die digitale Plattform der Stadt Rottenburg (<https://www.service-bw.de/servicekonto/registrierung>) einzureichen. Er muss inhaltlich und formal vollständig sein, dass die Bearbeitungsfrist beginnt. Für die Vollständigkeit ist der Vorhabenträger/Antragsteller verantwortlich, unvollständig eingereichte Bauanträge werden nicht bearbeitet. Die Behörde überprüft bei Unvollständigkeit nicht, welche Unterlagen fehlen. Der Antrag gilt als genehmigt (Genehmigungsfiktion), wenn er nach Mitteilung über die Vollständigkeit nicht innerhalb von 3 Monaten beschieden wurde (Genehmigung, Ablehnung, Aufforderung zur Überarbeitung).

Allen Bauanträgen, die nach „Bau-Turbo“ eingereicht werden sind zusätzlich zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens zwei Geländeschnitte mit eingetragenen Höhenbezugspunkten der umgebenden Bebauung (siehe A.1.2.) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen. Es ist eine Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird. Es ist ein Farb- und Materialkonzept beizulegen in dem die später verwendeten Materialien und Baustoffe exakt (und nicht nur dem Grunde nach) benannt und dargestellt sind. Da bei der Beantragung nach „Bau-Turbo“ der Antragsteller für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze verantwortlich ist, rät die Behörde frühzeitig die Grundlagenermittlung nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) für das jeweilige Vorhaben durchzuführen. Die Baurechtsbehörde führt hierzu keine Beratungen durch. Es wird empfohlen umweltrechtliche, denkmalrechtliche, eigentumsrechtliche und erschließungstechnische Belange frühzeitig vom Vorhabenträger mit den zuständigen weiteren Behörden (u.a. Landratsamt: Untere Naturschutzbehörde (UNB), Stadt Rottenburg am Neckar: Untere Denkmalbehörde, Regierungspräsidium (RP), etc. zu klären. Sind Baulasten zur Genehmigungsfähigkeit erforderlich sind diese vorab zu regeln und mit Einreichen des Bauantrags eintragen zu lassen.

Honorarkosten im Innenverhältnis Vorhabenträger und Planer: Dem Vorhabenträger wird seitens der Behörde geraten im Innenverhältnis mit seinem bauvorlageberechtigten Planer zu klären, wie im Falle eines abschlägig entschiedenen Bauantrags zu verfahren ist. Gemäß HOAI schuldet der Planer eine genehmigungsfähige Planung. Wird die Genehmigung durch die Gemeinde nicht erteilt, kann der Vorhabenträger der Gemeinde keine ihm entstandenen Kosten anlasten.

18. **Evaluation:** Die Anwendung des „Bau-Turbos“ wird kontinuierlich evaluiert, da die zeitlich befristete Sonderregelung eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen erfordert.
19. **Städtebauliche und gestalterische Kriterien gesamtstädtisch:** Für Vorhaben nach „Bau-Turbo“ gelten (analog zu textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen) die folgenden auf dem Planungsrecht basierenden Kriterien und Vorgaben (A) und auf den Örtlichen Bauvorschriften basierende Kriterien und Regelungen (B), die sich nach den Grundsätzen der nachbarschaftlichen Verträglichkeit, der Beibehaltung des Siedlungscharakters bestehender Gebiete, der Anpassung an klimabedingte Veränderungen, der Vermeidung einer zu hohen Dichte und umweltrechtliche Belange richten. Die Vorgaben beziehen sich immer auf das Grundstück in seinen Grundstücksgrenzen.

A – AUF DEM PLANUNGSRECHT BASIERENDE KRITERIEN UND VORGABEN

A.1.1. Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung und darf diese um maximal ein Vollgeschoss überschreiten, wenn dadurch keine unzumutbaren nachbarlichen Einschränkungen (z.B. Verschattung) verbunden sind.

A.1.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Geneigte Dächer/Satteldächer:

Sie wird an der First- und Traufkante des zu errichtenden Gebäudes gemessen. Höhenbezugspunkte sind die First- und Traufhöhen der umgebenden Bebauung.

Pult- und Flachdächer:

Bei Pult- und Flachdächern gilt als maximal zulässige Höhe die Orientierung an der Zahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung. Bei der Ausführung von Flachdächern muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss umlaufend mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen. Aufgesetzte und offen gestaltete Geländer werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Höhenbezugspunkte für das Vorhaben sind vom Vorhabenträger eigenständig zu ermitteln.

A.1.3. Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

A.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch mehrere Parameter definiert.

Die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung (nach § 17 BauNVO, siehe oben) werden zugrunde gelegt.

Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken werden mit mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgelegt und dürfen auch nicht durch Nebenbauteile, Erker, Balkone, Geländer und technische Anlagen (auch keine Wärmepumpen und PV-Anlagen) überschritten werden.

Überdachungen, Pergolen (auch ohne Bedachungen), Carports, Garagen, Befestigungen, Terrassen, Swimmingpools, Schuppen, Technik- und Lagergebäude werden ebenfalls in der GRZ berücksichtigt.

A.1.5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden. Schotter- und Steingärten sind nicht zulässig. Zulässig sind Trockenmauern in steilen Hanglagen.

A.1.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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, sofern die zulässige GRZ des Grundstücks nicht überschritten wird.

Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nicht in den Abstandsflächen zulässig. Sie werden in die GRZ miteingerechnet. Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände.

Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Dieser kann bei Entsprechender Eignung als weitere Stellplatzfläche angerechnet werden.

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

Für alle oberirdischen Stellplätze wird eine Ausführung mit wasserdurchlässigen /versickerungsfähigen Materialien empfohlen (vgl. Punkt 1.9).

Tiefgaragen (TGa) sind generell unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die Regelungen zur Einhaltung der Abstandsflächen (siehe Punkt A1.4.) müssen eingehalten werden. Wenn für sie eine intensive dauerhafte Bepflanzung und eine ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m oberhalb der Tiefgaragendecke ist einzuhalten. Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die angrenzende Verkehrsfläche im Mittel um maximal 0,5 m überschreiten.

A.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude sind:

Einzelhaus 3 Wohneinheiten

Doppelhaus 2 Wohneinheiten

Reihenhaus 2 Wohneinheiten

i.d.R. > 400 m² BGF, ist aufgrund der Zuständigkeit gesondert durch den Gemeinderat anhand der Grundstücksparameter zu beurteilen

A.1.8. Flächen und Maßnahmen für Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser sind ausreichend große unterirdischen Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen vorzusehen. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden und bei Starkregenereignissen als Puffer dienen.

A.1.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 (Typenbezeichnung nachzuweisen im Materialkonzept) und auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Wasserhaushalt

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

A.1.10 Lichtimmersionen

Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass sie nicht in gesetzlich geschützte Biotope und Nachbargrundstücke hineinstrahlen; die Abschaltzeiten der Fassadenbeleuchtungen sind zu beachten.

A.1.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Pflanzgebot „Obstbäume“

Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist auf dem Grundstück mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Es sind heimische und regionaltypische Obstbäume zu verwenden (siehe C.1.4.).

b) Pflanzgebot „Einzelbäume“

Zur Sicherstellung der Durchgrünung der Gebiete sind ab einer Vorhabensgröße 250 m² BGF zusätzlich zum Obstbaum ein standortgerechter Laubbaum, ab einer Grundstücksgröße von 400 m² BGF sind zusätzlich zum Obstbaum zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind Bäume der unter C.1.4. beschriebenen Pflanzliste zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

A.1.12. Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv (C.1.4.) zu begrünen.

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 14 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

Anlagen zur Solarnutzung sind zulässig, sofern die Dachbegrünung ebenfalls umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.1.13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die durch das Pflanzgebot festgelegten Bäume und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten, Streuobstbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Bäume und an das Grundstück angrenzendes Grünland sind vor Schädigung während des Baubetriebs zu schützen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

A.1.18. Nicht überbaute Flächen

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

B – AUF DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BASIERENDE KRITERNE UND REGELUNGEN

B.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Dachform und Dachneigung

Zulässig sind alle Dachformen, sofern sie sich in die Umgebung einfügen und mit einer abweichenden Dachform und Dachneigung den Charakter des Gebiets nicht maßgebend verändern.

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

b) Dacheindeckung – Materialien und Farben

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine sowie Metalleindeckungen der Farben hellgrau, rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer und Holzverschalungen als Dachhaut sind zulässig, Glasdächer und Dacheindeckungen in anthrazit oder dunkelgrau sind aufgrund der übermäßigen Hitzespeicherung und zunehmender Bebauungsdichte unzulässig.

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 (außer die ausgeschlossenen) zur Dacheindeckung zugelassen werden. Metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

c) 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. 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.

B.1.2. Höhenlage der Grundstücke

a) Bodenaushub

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Es ist dabei zu vermeiden, dass Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke geleitet wird.

Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter

Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

b) Abgrabungen

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 zulässig, sofern im Untergeschoss die notwendigen Stellplätze angeordnet sind. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 90 cm zulässig.

B.1.3. Einfriedungen und privaten Stützmauern

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

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit 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

Unzulässig sind Drahtgitterzäune mit Sichtschutzstreifen, Zaunstreifen oder Zaunblenden aus PVC oder Polypropylen oder ähnlichen Produkte.

B.1.4. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und privaten Stützmauern

a) Müllplatzeingrünung

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

B.1.5. Außenantennen und Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

a) Außenantennen

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. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

b) Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur dann zulässig, wenn sie eine bestehende Anlage auf einem abzubrechenden Gebäude ersetzen.

B.1.6. Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird unter dem zunehmendem Parkdruck auch in den Wohngebieten daher wie folgt festgelegt:

- Unter 60 m² Wohnfläche je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m² Wohnfläche je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze

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

Eine Ablöse der Stellplatzverpflichtung oder die alternative Herstellung von Fahrradabstellplätzen (Kompensation 1 Stellplatz PKW entspricht xy Fahrradstellplätze) ist innerhalb des Anwendungsbereichs des „Bau-Turbo“ in der Kernstadt möglich.

C – HINWEISE

C.1.1. 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.

C.1.2. 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 Bauturbos sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und Bodenauftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden. Die Bodenarbeiten (Bodenauf-, bzw. Bodenabtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

C.1.3. 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.

C.1.4. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Wildobstbäume:

Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	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*	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung:

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/ Thymus spec	Thymian

C.1.5. 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 warmweißem 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 Biotope 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 aufgrund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

C.1.6. Vermeidung von Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion 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 Durchsichte (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 markiert werden

- 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. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand - vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand - schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster - metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- nur geprüfte Markierungen gewährleisten hoch wirksamen Vogelschutz

C.1.7. Abstandsregelung Landwirtschaft

Geltende Abstandsregelungen nach § 16 Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

ENTWURF