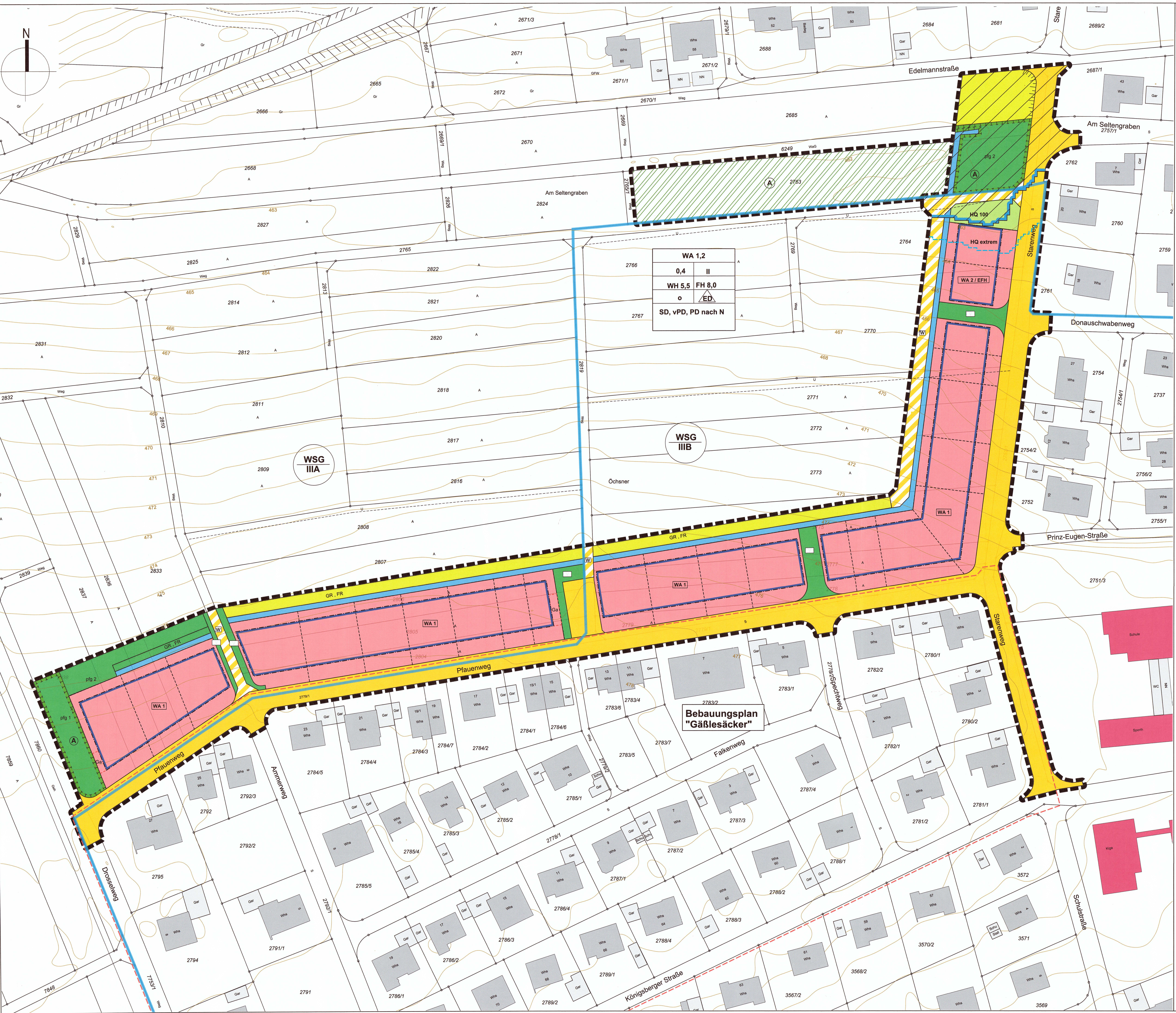




Bebauungsplan "Öchsner I"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

18.01.2011

Ortsübliche Bekanntmachung

am 28.01.2011

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

03.12.2013

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 13.01.2014 bis 12.02.2014

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung

vom 30.10.2013

Begründung mit Umweltbericht der Fassung

vom 30.10.2013

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

05.08.2014

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung

vom 05.08.2014

05.08.2014/

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung

vom 21.03.2104

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens
nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)
wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 06.08.2014

gez. T. Weigel
Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

12.09.2014

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Öchsner I“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 05.08.2014

Rechtsverbindlich seit

12.09.2014



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ÖCHSNER I“

Textteil vom 05.08.2014

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 06.08.2014

gez. Weigel
Bürgermeister

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

12.09.2014

Rottenburg am Neckar, den 12.09.2014

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Öchsner I" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im WA 2 ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

GRZ: siehe Planeinschrieb

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt

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; IV. 10).
WH, FH: siehe Planeinschrieb

2.4 Höhenlage des Grundstücks

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche liegt, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und Verkehrsfläche bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzuheben.

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

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

Für den Bereich WA 2 sind zusätzlich die Vorgaben zum Hochwasserschutz (Ziffer I. 10) zu beachten.

3. Bauweise

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

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5.1 Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind 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.

Überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) dürfen die Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Bei Verwendung von wasserdurchlässige Belägen Ziffer I. 13.2 ist zu beachten. (siehe auch Ziffer IV. 2)

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Als durchgängiger Anschluss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halb-offen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

8. 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.

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Der endgültige Ortsrand im Nordwesten sowie die südlich des Seltenbachgrabens gelegene Überschwemmungsfläche im Nordosten werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu unterhalten.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können zugelassen werden. Die Belange des Verkehrs (spätere Erweiterung des Baugebiets) und des Natur- und Artenschutzes sind zu beachten.

9.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzu-
führen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch
unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (vgl. Ziffer
I. 10). Auf den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Die
Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten
(siehe Pflanzliste Ziffer IV. 6) zu verwenden.

10. Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die als "Nachrichtliche Übernahme" dargestellte Flächenausbreitung für ein Hoch-
wasser HQ 100 (Hochwasserlinie nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württem-
berg vom 08.12.2010) ist zu beachten.

In den Nutzungsbereichen **WA 2** gilt aus Gründen des Hochwasserschutzes eine
Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) **von 464 m ü NN**.

Untergeschosse im WA 2 sind mit Abdichtungen nach DIN 18195 oder als „Weiße
Wanne“ auszuführen. Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen
auszustatten. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz
angeschlossen werden.

In den Untergeschossen von Gebäuden im Nutzungsbereich WA 2 dürfen aus
Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden.
Außenabgänge bei Gebäuden oder Fensterlichtschächte sind auf mindestens 464 m
ü NN zu erhöhen.

Im WA 2 zulässige (siehe auch I. 13.3 Grundwasserschutz) Heizöl- und
Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung
oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Tankanlagen
sind mit 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb zu sichern. Die Auftriebssicherheit ist
nachzuweisen.

Geländeveränderungen, insbesondere Aufschüttungen sind im Nutzungsbereich der
privaten Grünfläche unzulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung
des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung
verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt in WA 1 und WA 2 für Schmutzwasser
und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der
Dachflächen ist den offenen Wassergräben am neuen Ortsrand (Norden und Westen)
zuzuführen. Das in den Retentionsflächen gesammelte Wasser wird dem Vorfluter
(Seltenbach) zugeführt (siehe auch Ziffer IV. 10).

12. Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB

siehe Planeinschrieb

13. 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 i.V. § 135 a-c BauGB

13.1 Bodenschutz

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M 1)

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M 2; siehe Ziffer IV. 3)

13.2 Wasserhaushalt

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen wird über Zisternen gesammelt und genutzt. Nicht genutztes Dachflächenwasser und der unbelastete, nicht versickernde Niederschlagswasserabfluss der Stellplätze werden in offenen Gräben abgeführt und dem Seltenbach zugeführt (siehe Ziffer IV. 10).

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung 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.

Der Graben ist zur Verhinderung von Bodenerosion, die bei Starkregen auftreten kann, als Mulde auszuführen, einzusäen und regelmäßig zu pflegen.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 4)

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen. (siehe Ziffer IV. 2, IV. 10)

13.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A/III B. Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird. (siehe Ziffer IV. 2, IV. 10)

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist im WA 2 nur in oberirdischen Anlagen zulässig. Die Lagerung hat oberirdisch in doppelwandigen Behältern oder einwandigen Behältern mit entsprechendem Auffangraum zu erfolgen. Für die Kontrolle auf Undichtigkeiten sind selbsttätige Leckanzeigergeräte einzubauen. Wird die oberirdische Anlage nicht im Gebäude untergebracht, ist diese mit einer Bretterschalung einzuhausen.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 3; siehe Ziffer I. 10).

13.4 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. (Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 10; siehe Ziffer IV. 8).

13.5 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken. (Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 5).

13.6 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt.

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern entsprechend der Pflanzliste Ziffer IV.6 dauerhaft zu bepflanzen.

(Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 11; siehe Ziffer IV. 6 und 7)

14. Geh- und Fahrrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr+fr Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde für Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen an den offenen Wassergräben zur Sammlung von unbelastetem Regenwasser. Innerhalb der Fläche dürfen keine Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen angepflanzt werden.

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und 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. 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

15.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

Es sind Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind einheimische, großkronige, einheimische Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 16/18 Stammumfang zu verwenden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 6

15.2 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 2)

In der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche soll durch Ansaat einer artenreichen Ansaatmischung aus gebietsheimischer Herkunft eine extensiv genutzte Wiese entwickelt werden. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 7

15.3 Pflanzgebot „Mähwiese“ (externe Ausgleichsmaßnahme)

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets werden Ackerflächen im Überschwemmungsbereich des Seltenbachs in Grünland umgewandelt:

Die Fläche liegt nördlich des Plangebiets, in der Aue des Seltenbachs. Sie umfasst eine Teilfläche von 1.500 qm des Flurstücks Nr. 2763, der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Nach der Umwandlung in eine Wiese

soll die Fläche, wie auch die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche, extensiv gepflegt werden; Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Die Maßnahme bietet Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten, Vögel und Fledermäuse und trägt zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Weiterhin wird mit der Umwandlung der Ackerfläche im Überschwemmungsbereich des Gewässers dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 12

15.4 Pflanzgebot „Privatgärten“/private Grünfläche

Die private Grünfläche und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtnerisch anzulegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) zu verwenden.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV. 6). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 8; Ziffer IV. 4

15.5 Verkehrsgrün

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M 8

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können zugelassen werden. Die Belange des Verkehrs (spätere Erweiterung des Baugebiets) und des Natur- und Artenschutzes sind zu beachten.

16. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Öchsner I“

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

Rechtsgrundlage

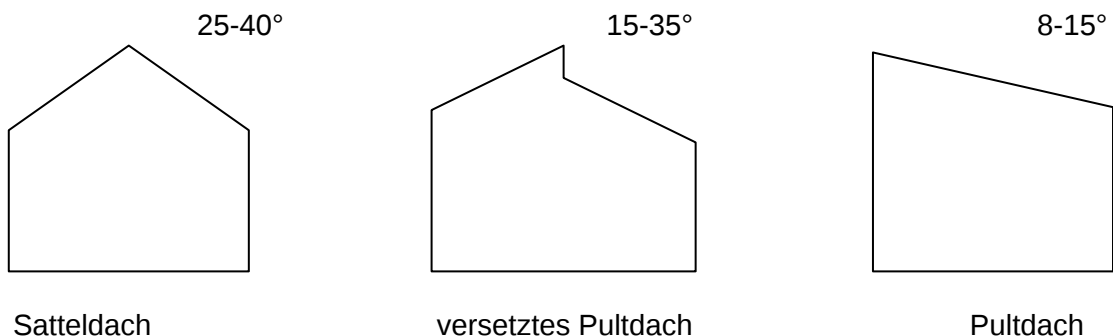
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)

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

1.1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes - Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer
- Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung, siehe Ziffer II.1.2)



Im WA 2 ist auf dem nördlichen Grundstück (geplante Flurstück Nr. 9319) zusätzlich ein Walmdach möglich.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt:

- bei Satteldächern / Walddach 25° bis 40°
- bei versetzten Pultdächern 15° bis 35°
- bei Pultdächern 8° bis 15°; die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig

Sofern die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt, sind die Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer I. 13.6, IV. 6 und 7).

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig (siehe Ziffer I. 13.2).

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Zulässig sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte.

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 (waagerecht 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 oder Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Wandhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

3. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 0,80 m hoch sein und müssen außer entlang von Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten (siehe Ziffer I. 7.2).

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Tote Einfriedigungen wie Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

4. 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 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. 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 Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Wassergraben anzuschließen (siehe Ziffer I. 13.2 und 13.3, IV. 2).

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers 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. 10).

7. 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

1. Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A und III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Baugrunduntersuchungen/ Geotechnik/ Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor:
Baugrundgutachten für das Baugebiet „Öchsner I“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2091912, Rottenburg am Neckar, 04.08.2011.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Baugrundgutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Baugrundgutachtens werden u.a. allgemeine Empfehlungen für eine Vordimensionierung zur Gründung von Bauwerken angegeben, die jedoch (nach Aussage dieses Gutachtens) zwingend im Rahmen eines objektbezogenen Baugrund- und Gründungsgutachtens zu überprüfen sind.

Die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden ist sehr gering. Aus diesem Grund ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nach Aussage des Baugrundgutachtens nicht möglich.

Sofern der Einbau wasserdurchlässiger Beläge geplant ist, so muss aus bautechnischer Sicht insbesondere eine ausreichende Entwässerung der Tragschicht sichergestellt werden. Der Anschluss von Drainageleitungen an das öffentliche Kanalnetz ist unzulässig (s. Ziffer I.13.2), eine Zuführung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Seltengrabens wird vorgeschlagen. Im Rahmen des Baugesuchs ist eine geordnete Entwässerung nachzuweisen.

Nach Einschätzung des Baugrundgutachtens ist unterhalb ca. 1 m unter Geländeoberkante zumindest zeitweise mit anfallendem Sickerwasser zu rechnen. Bei Tiefbauarbeiten ist generell eine ausreichend dimensionierte Wasserhaltung vorzuhalten.

Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen im Baugrundgutachten erforderlich. Es wird daher empfohlen, ein privates Ingenieurbüro zur Abnahme der Gründungssohlen heranzuziehen.

11 Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung

Der Grundwasserstand liegt in 10er-Meter-Größenordnung unter dem Gelände. Aufgrund der geringen Durchlässigkeiten im Untergrund ist jedoch mit zeitweise und lokal begrenzt auftretendem oberflächennahen Sickerwasser zu rechnen.

Es wird empfohlen, unter Bodenplatten und an erdeinbindenden Bauwerksteilen durchlässiges und kapillarbrechendes Tragschichtmaterial (z. B. Schotter der Körnung 4/45, gebrochenes Material oder gleichwertig) mit einer Dicke von mindestens 20 cm einzubauen. Zur Vermeidung von auf dem Erdplanum aufstauendem Sickerwasser ist die durchlässige Tragschicht an eine Vorflut anzuschließen. Dies könnte z. B. durch Sohldrainage erfolgen, die dauerhaft und in freiem Gefälle an ein Abflusssystem zum nördlich verlaufenden Seltenbach angeschlossen wird. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen bei den Freiflächen ist nur bei einem ausreichend dimensionierten Anschluss der Tragschicht an eine Vorflut zu empfehlen.

Bei Anschluss der Tragschicht an eine Vorflut ist es ausreichend, erdberührende Bauteile nach DIN 18 195 gegen nichtdrückendes Sickerwasser abzudichten. Ohne eine Drainage sind erdeinbindende Bauteile gegen drückendes Sickerwasser abzudichten.

Zwischen Erdplanum und Tragschicht ist eine geotextile Trennlage (GRK III) zu verlegen.

Auszug aus dem Baugrundgutachten, Seite 12

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.

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. 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.

6. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

Äpfel:

Remo

Birnen:

Stuttgarter Geishirtle

	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Nancy-Mirabelle
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball
<u>Pflanzen für die extensive Dachbegrünung</u>	Sedum album Sempervivum tectorum Sesleria albicans Melica ciliata Cerastium tomentosum var. Columnae Sedum reflexum Lychnis viscaria 'Feuer' Potentilla neumanniana Thymus serpyllum/ Thymus spec	Schneepolster Dachwurz Kalk-Blaugras Perlgras Hornkraut Tripmadam Pechnelke Frühlingsfingerkraut Thymian

Bei der Wahl der Sorten sollte die fachkundiger Beratung durch den Fachbetrieb/ Händler in Anspruch genommen werden, so dass auch ein Baum in geeigneter Wuchshöhe für den Hausgarten ausgewählt wird. Zudem sind die gemäß Nachbarrechtsgesetz vorgegeben Abstände zur Grundstücksgrenze entsprechend der (End-)Baumhöhe oder Strauchhöhe einzuhalten.

7. **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.

8. **Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten**

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

9. **DIN Normen/ Einsehbarkeit**

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

10. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I. 2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Rottenburg am Neckar, den 05.08.2014

gez. Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

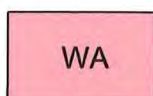
gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

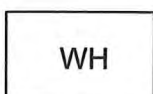
Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



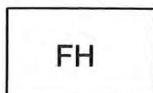
Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Wandhöhe als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



Firsthöhe als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO

EFH

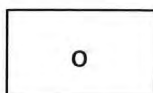
Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden)

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 24 BauGB

§ 9 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

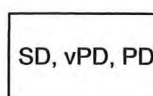


Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Dachform und Dachneigung

§ 74 LBO



Dachform

SD = Satteldach; vPD = versetztes Pultdach; PD = Pultdach

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Nutzungsschablone (Füllschema)

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise	

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliches Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassersabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



Mulde / Wassergraben
für Niederschlagswasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Wiese

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Wiese

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

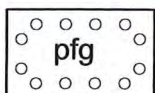
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB



Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
Umwandlung von Acker in Wiese (M 12)

§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

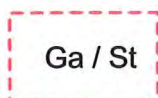
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

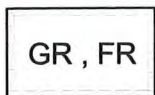
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ga = Garagen; St = Stellplätze

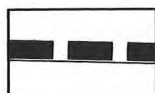
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

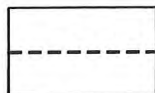
Begünstigte: Gemeinde und Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

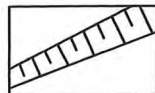


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



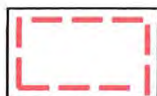
(geplante) Grundstücksgrenze



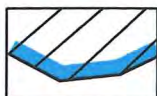
(geplante) Böschung

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahme



Grenze des Bebauungsplanes "Gäßlesäcker"



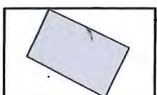
Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) nach "Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg vom 08.12.2010"



Flächenausbreitung Hochwasser HQ extrem (Hochwasserlinie HQ extrem) nach "Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg vom 08.12.2010"



Wasserschutzgebiet Zone III A + III B Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar



Bestehende Gebäude

