



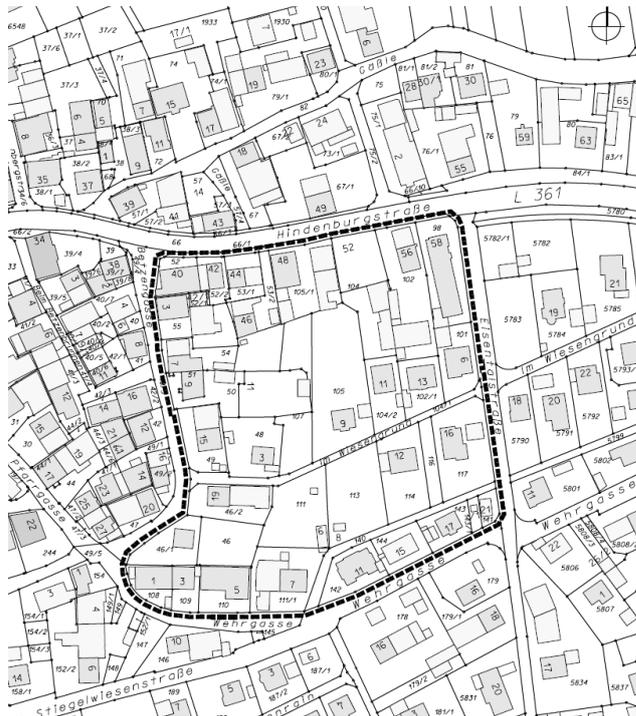
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Im Wiesengrund“

Textteil vom **24.05.2016**

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



Übersichtsplan ohne Maßstab

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

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 "Im Wiesengrund" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

~~**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)~~

~~**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) — Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke — in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)~~

~~**Planzeichenverordnung** (PlanzV) — Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts — vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)~~

~~**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 09. Mai 2009~~

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung- GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

~~**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**~~~~Zulässig sind:~~

- ~~▪ Wohngebäude,~~
- ~~▪ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,~~
- ~~▪ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.~~

~~Ausnahme~~ ~~zugelassen werden können~~

- ~~▪ nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.~~

~~**1.2 Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 2*) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**~~~~Zulässig sind:~~

- ~~▪ Wohngebäude,~~
- ~~▪ Geschäfts- und Bürogebäude,~~
- ~~▪ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- ~~▪ sonstige Gewerbebetriebe~~
- ~~▪ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke~~

~~Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.~~**1.1 Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 2*, MD 3 und MD 3*)**

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

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahme

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 sowie der Höhe baulicher Anlagen (minimale/maximale Trauf- und Firsthöhen) i.V.m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

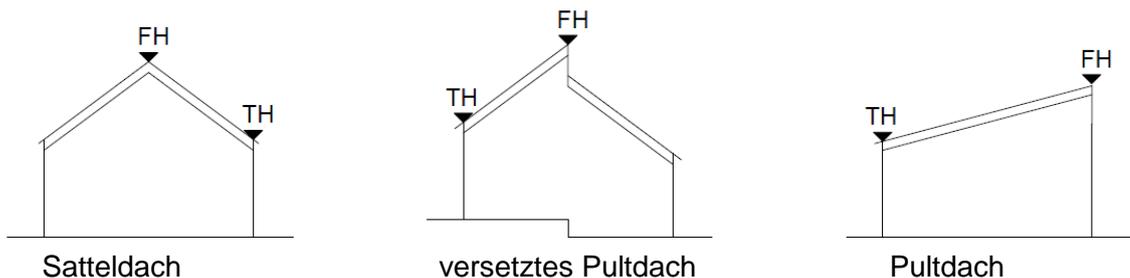
In den Nutzungsbereichen WA* und MI 2* MD 2* und MD 3* gilt aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) von 435 m üNN (siehe auch I.8 Hochwasserschutz).

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die minimalen/maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) durch Planeintrag in m üNN festgesetzt.

Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Satteldächern wird die Firsthöhe als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit den geneigten Hauptdachflächen festgesetzt. Bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.



Im Nutzungsbereich ~~MI 4~~ MD 1 ist eine Mindesttraufhöhe von 441 m üNN festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Garagen, Carports, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet, wenn ihre Dächer extensiv begrünt (Substratschicht mindestens 8 cm) bzw. wenn sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden (siehe auch I.9.5. Dachbegrünung).

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig (Versickerungsleistung mindestens 270 l / s x ha) hergestellt werden (siehe auch I.9.1 Minimierung der Versiegelung).

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (~~MI 1~~) (MD 1) darf einseitig an die Grenze gebaut werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m, Nebenanlagen und Carports von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO sind, dürfen im nach I.8. (Hochwasserschutz) gekennzeichneten Bereich nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im ~~WAWA*~~ MD 3 / MD 3* ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche eine Wohnung auf dem Grundstück zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die dargestellte Gestaltung ist unverbindlich.

8. Hochwasserschutz

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

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

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

In den Untergeschossen von vorhandenen oder neu zu errichtenden Gebäuden in den Nutzungsbereichen ~~WA* und MI 2*~~ MD 2* und MD 3* dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Die Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) beträgt in ~~WA* und MI 2*~~ MD 2* und MD 3* mindestens 435 m üNN. Außenabgänge bei Gebäuden sind auf mindestens 435 m üNN zu erhöhen.

Zulässige (siehe auch I.9.3 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.

Geländeänderungen, insbesondere Aufschüttungen sind in den Nutzungsbereichen ~~WA* und MI 2*~~ MD 2* und MD 3* unzulässig.

Als Ersatz für die geplante Überbauung im Nutzungsbereich ~~WA*~~ MD 3* ist eine Retentionsfläche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf dem Grundstück Flst.Nr. 1605, Gemarkung Seebronn mit einem Retentionsvolumen von mindestens 500 m³ herzustellen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Minimierung der Versiegelung

Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.; Versickerungsleistung mindestens 270 l / s x ha) auszuführen.

9.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise 2.“ sind zu beachten.

9.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist 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 Leckanzeigegeräte einzubauen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dachdeckung 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 Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen.

9.4 Artenschutz

Insektenschutz

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Fledermäuse und Vögel

Zum Ausgleich der entfallenden möglichen Quartiere sollen im Umfeld des Plangebiets Fledermauskästen angebracht werden.

Zum Ausgleich der entfallenden Nist- und Ruhestätten und zur Überbrückung des Zeitraums, bis neu gepflanzte Bäume diese Funktionen wahrnehmen können, sollen an den verbleibenden Bäumen und an Gebäuden Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden. Es wird empfohlen, insbesondere den Hausrotschwanz zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch dem Brutgeschäft der Vögel liegt.

9.5 Dachbegrünung

Dachflächen bis 15° Neigung sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. (siehe „Hinweis 3.“) dauerhaft zu begrünen.

10. Geh- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar festgesetzt. In dem 2,50 m breiten Streifen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

11. Klimaschützende Maßnahmen an Gebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

In den Nutzungsbereichen ~~WA und WA*~~ **MD 3 und MD 3*** können geneigte Dächer mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- und/oder thermische Anlagen) ausgeführt werden.

12. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artenliste in den „Hinweisen 5.“ zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

Im ~~WAWA*~~ **MD 3 / MD 3*** ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenliste („Hinweise 5.“) zu ersetzen.

14. 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 Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke 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 Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Die für den Geltungsbereich geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Im Wiesengrund" für die Grundstücke in den Nutzungsbereichen ~~WA und WA*~~ **MD 3 und MD 3*** außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), [zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 \(GBl. S. 501\)](#)

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985

Örtliche Bauvorschriften für die Nutzungsbereiche ~~WA und WA*~~ **MD 3 und MD 3***

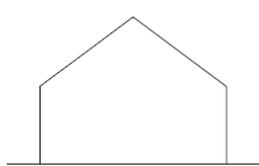
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

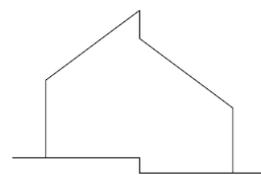
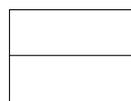
1.1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind zulässig

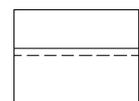
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer.



Symmetrisches Satteldach



Versetztes Pultdach



Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig bei

- Gebäuden, deren Primärenergiebedarf bei 70 % und weniger des Referenzhauses nach EnEV 2009 liegt
- Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Festsetzungen nach I.9.5. (Dachbegrünung) und II.1.1.2 (Dachneigung) sind zu beachten.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude im ~~WA/WA*~~ **MD 3/MD 3*** beträgt 30° - 45°.

Bei Gebäuden, deren Primärenergiebedarf bei 70 % und weniger des Referenzhauses nach EnEV 2009 liegt, sind andere Dachneigungen zulässig, wenn die nach I.2.1 (Höhe der baulichen Anlagen) festgesetzte Firsthöhe als Gebäudehöhe eingehalten wird.

Die Festsetzungen nach I.9.5. (Dachbegrünung) und II.1.1.1 (Dachform) sind zu beachten.

1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Ausnahmsweise können Ziegel oder Dachsteine der Farben grau bis anthrazit zugelassen werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie untergebracht werden.

Die Festsetzungen nach I.11. (Klimaschützende Maßnahmen an Gebäuden), II.1.1.1 (Dachform) und II.1.1.2 (Dachneigung) sind zu beachten.

1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 35° sind Gauben und Zwerchhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zur Gebäudeaußenwand 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, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht 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

Für Einfriedigungen gilt:

- Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m, Höhe maximal 0,8 m

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen mit oder ohne Heckenpflanzung
- Holzzäune.

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

Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich: in den Nutzungsbereichen ~~MI 1, MI 2 und MI 2*~~ **MD 1, MD 2 und MD 2*** ergänzen sie die Dorfbildsatzung

4. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück, das neu bebaut wird, 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. Werden Baugrundstücke über das Trennsystem entwässert, ist der Überlauf der Zisterne an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungs-bereich) für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

2. Wasserschutzgebiet

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

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundber-gung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. 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.

3. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Welche Pflanzen halten auf leichten Gründächern durch?“ (2007, www.lwg.bayern.de) hingewiesen.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

<u>Obstbäume</u>	Äpfel:	Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
<u>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

6. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Baumpflanzungen und unterirdische Leitungsführung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

8. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

Rottenburg am Neckar, den 24.05.2016

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt