

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

ENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN "HAHNENBÜHL"**

ROTTENBURG AM NECKAR - HEMMENDORF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hahnenbühl" 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 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 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.

Mit folgender Einschränkung:

Die künftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebiets WA* haben in den südlich der Wohngebäude gelegenen Außenwohnbereichen und Gärten mit möglichen Geruchsbeeinträchtigungen durch eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle zu rechnen. Wohngebäude sind aus diesem Grund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

1.2 Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3*)

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

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit folgender Einschränkung:

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich MD 3* sind bei der Errichtung von Wohnungen und Wohngebäuden sowie von sonstigen schutzwürdigen Räumen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt (s. Ziff. I.15.2).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Vergnügsstätten

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.

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

§ 18 BauNVO

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

Gebietsteilflächen WA und WA*

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.

WH, FH: siehe Planeinschrieb

Gebietsteilflächen MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3*

Die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) sind durch Planeintrag in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt.

3. Bauweise

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

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

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 der Baugebietsteilflächen WA und WA* ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S.von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebietsteilflächen MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3* ist je Baugrundstück ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S.von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 40 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 und die für Garagen zeichnerisch festgesetzte Fläche in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind in den Baugebietsteilflächen WA und WA* maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es sind folgende Flächen festgesetzt:

- Wirtschaftswege (W)
- Geh- und Radweg (G + R)

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, an Wendeanlagen auf 1,0 m verbreiteter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen 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. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Wirtschaftsweg zu errichten.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

10. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

"Öffentliche Grünfläche", Zweckbestimmung: Durchgrünung

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (s. Ziff. IV.9).

In einem Teilbereich der Öffentlichen Grünfläche ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

11. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers, ist entlang der westlichen Bebauungsgrenzlinie ein offener Entwässerungsgraben herzustellen. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche beinhaltet notwendige Rand- und Böschungsbereiche.

12. Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

12.1 Fläche zur Durchgrünung des Plangebiets

Eine besondere Bedeutung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kommt der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung“ zu.

Zum Ausgleich für entfallende Brutmöglichkeiten im Plangebiet, sind in der Fläche je zwei Nistkästen für Stare und Sperling-/ Meisenarten anzubringen (s. Ziff. IV.5).

12.2 Bodenschutz

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

12.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.
Die Einschätzungen des Baugrundgutachtens sind zu beachten (s. Ziff. IV.2).

12.4 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.

12.5 Artenschutz

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

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht (GR, FR)

Als Verbindung zwischen dem geplanten Wirtschaftsweg und dem Flurstück Nr. 2363 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 2363 festgesetzt. In dem Streifen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

14.1 Einzelbaumpflanzung

In den Baugebietsteilflächen WA und WA* ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (s. Ziff. IV.9). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

14.2 Begrünung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist als Teil der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung“ dauerhaft einzugrünen und zu pflegen.

14.3 Dachbegrünung

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

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.9)

15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

15.1 Aktiver Lärmschutz / Lärmschutzwall

Zum Schutz der Baugebietsteifflächen WA und WA* vor Lärmeinwirkungen wird ein 3,00 m hoher, zu begrünender Lärmschutzwall festgesetzt (s. Ziff. IV.3).

15.2 Passiver Lärmschutz / Festsetzung zur Grundrissgestaltung

In dem Dorfgebiet MD 3* sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von sonstigen schutzwürdigen Räumen dürfen nicht zur nördlich gelegenen Straße Hahnenbühl ausgerichtet sein (s. Ziff. IV.3).

16. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

17. 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 „Hahnenbühl“

Die "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 (Dorfbildsatzung) tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Hahnenbühl" für die Grundstücke in den Baugebietsteilflächen MD 3 und MD 3* außer Kraft.

In den Baugebietsteilflächen MD 1 und MD 2 wird die bestehende Dorfbildsatzung durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ Ziff. II.5 bis II.7 ergänzt.

Die Baugebietsteilflächen WA und WA* liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Dorfbildsatzung.

Rechtsgrundlage

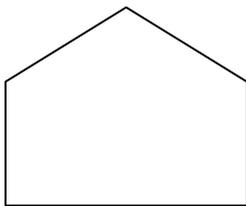
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)

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

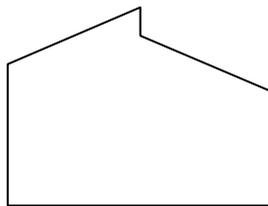
Örtliche Bauvorschriften für die Baugebietsteilflächen WA, WA* und MD 3, MD 3*

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

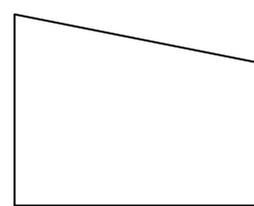
1.1 Dachform



Symmetrisches Satteldach



Versetztes Pultdach



Pultdach

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA, 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, s. Ziff. II.1.2)

Im Dorfgebiet (MD 3, MD 3*) 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
- Für Wirtschaftsgebäude sind außerdem Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA, WA*) beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude:

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

Dächer mit einer Neigung von 15° oder weniger sind zu begrünen (s. Ziff. I.14.3).

Im Dorfgebiet (MD 3, MD 3*) beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude 30° - 45°. Bei Wirtschaftsgebäuden sind auch Pulldächer mit einer Neigung von 8° bis 15° zulässig.

Dächer mit einer Neigung von 15° oder weniger sind zu begrünen (s. Ziff. I.14.3).

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.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Zulässig sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppegauben 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 (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und dürfen maximal 0,8 m hoch sein.

Als Materialien sind zulässig:

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

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.

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

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 Regenwasserwasserkanal 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.

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

Geltungsbereich der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 (s. Ziff. II / Örtliche Bauvorschriften)

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Baugrunduntersuchungen/ Geotechnik/ Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor: Baugrundgutachten für das Baugebiet „Hahnenbühl“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2130725, Rottenburg am Neckar, 07.05.2013.

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.

3. Aktiver und passiver Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Darin werden die Auswirkungen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs (Hahnenbühl 16-20) auf die Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ aufgezeigt und beurteilt.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebiets „Hahnenbühl“ durch Lärmimmissionen vorbelastet sind. Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Schalleinwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle (Hahnenbühl 16-20).

Das Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

4. Geruchsbeeinträchtigungen

Im südlichen Plangebiet (Dorfgebiet) befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Hahnenbühl 16-20). Für die Nutzung des Rinderstalls mit max. 6 Rindern bzw. 5 Mutterkühen zzgl. Nachwuchs ist Bestandsschutz gegeben. Im Frühjahr 2013 (Stand 06.06.2013) wird keine Rinderhaltung betrieben, eine Wiederaufnahme ist im genehmigten Rahmen zulässig.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es in Teilen des Plangebiets zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann; bedingt durch die genehmigte Rinderhaltung.

Zum Schutz vor unzulässigen Geruchsbeeinträchtigungen werden die überbaubaren Flächen (Baufenster) im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA* in einem Abstand von mindestens 50 m zum Emissionsort festgesetzt. Die künftigen Bewohner haben insbesondere in den südlich der Wohngebäude gelegenen Außenwohnbereichen und Gärten mit möglichen Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen.

Im direkten Umfeld der Hofstelle ist, innerhalb des Dorfgebiets MD 3 und MD 3*, ebenfalls mit Geruchsbeeinträchtigungen durch die o.g. Tierhaltung zu rechnen. Aufgrund der geringen Anzahl an zulässigen Tieren, eines Abstands von mindestens 28 m zwischen Emissionsort und nächstgelegenen Wohngebäude und der geringeren Anforderungen hinsichtlich der Geruchsabstände in einem Dorfgebiet, ist davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Geruchsimmissionen entstehen.

5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ saP

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. HPC AG, Projekt-Nr.: 2120305(3), Rottenburg am Neckar, 18.04.2013.

Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

6. 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.

7. 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.

8. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte zu beachten.

9. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

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

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Sedum album
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

10. 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.

11. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Natriumdampf-Hochdrucklampen empfohlen. 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.

12. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

13. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Rottenburg am Neckar, den 17.06.2013

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt