

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Untere Wiesen - Erweiterung“ Rottenburg am Neckar - Baisingen Auslegungsbeschluss Sitzung des Ortschaftsrates am 19.09.2018 Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2018		
Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“		

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Untere Wiesen - Erweiterung“ Auslegungsbeschluss 1. Verfahren - Verfahrensart und Verfahrensstand 2. Planungskonzeption - Geltungsbereich und städtebaulicher Entwurf 3. Gutachten 4. Bebauungsplan-Entwurf vom 23.08.2018 5. Weiteres Vorgehen 6. Beschlussantrag		
Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“		Inhalt



Verfahren

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.
→ ohne: Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis

Für den FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ sind Ersatzmaßnahmen erforderlich (EU-Recht).

Verfahrensstand

26.04.2017	OR	Zustimmung zum städtebaulichen Konzept, Variante 4 vom 06.09.2016
		Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung
30.05.2017	GR	Aufstellungsbeschluss
06.06.2018	OR	Information zum Planungsstand

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Verfahren

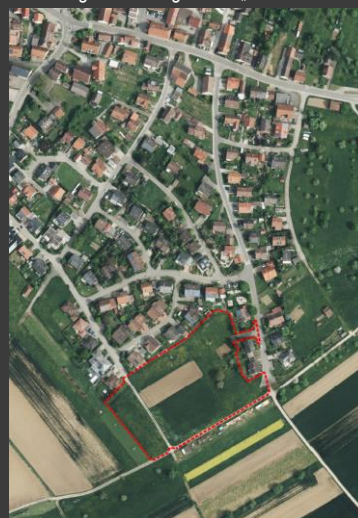


Planungskonzeption

FNP: geplante Wohnbaufläche - ca. 1,5 ha



Erweiterung des Wohngebietes „Untere Wiesen“



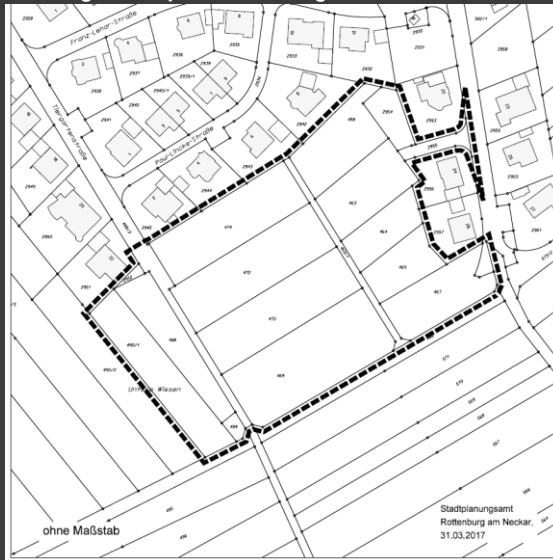
Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Planungskonzeption



Planungskonzeption – Geltungsbereich

Abgrenzung vom 31.03.2017



Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Geltungsbereich



Planungskonzeption – Städtebaulicher Entwurf

- Gebietserschließung als Ring mit Anschlüssen an Tiergarten- und Stauffenbergstraße
- Flächenentwicklung ohne die privaten Parzellen Nr. 464 und 489
- ein- bis zweigeschossige freistehende Einzel- und Doppelhausbebauung
- Ortsrandeingrünung



Variante 4 vom 06.09.2016

ca. 22 Grundstücke

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Städtebaulicher Entwurf



Planungskonzeption – Städtebaulicher Entwurf



Variante 4 vom 30.05.2018

aktualisiert nach
Erschließungsplanung

27 Grundstücke

Ø Grundstücksgröße: ca. 470 m²Plangebietsdichte: ca. 62 EW/ha
„örtlichem Dichtewert“ entsprechend

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Städtebaulicher Entwurf



Gutachten

Baugrunduntersuchungen

Ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse:

- punktuelle Aufschlüsse bis 3,60 m Tiefe - Abweichungen möglich
- stark bindige Schluff- und Tonböden in den oberen Bereichen
- steinige Verwitterungsböden des Keupers in den unteren Bereichen
- beginnende Felsböden des Keupers im östlichen Gebietsabschnitt
- leichte Schichtungen innerhalb der Böden - Hinweis auf beginnende Felsböden im Untergrund
- ca. 40 cm Mutterbodenauflage
- zunehmend mächtigere Lehm Böden nach Südwesten
- geringe Wasserdurchlässigkeit - keine Empfehlung für Versickerungsanlagen
- mäßiger bis setzungswilliger Untergrund

Erkundung der Decklehmmächtigkeiten wegen Lage in Wasserschutzzone IIIA:

- ergänzende Bohrungen bis 10 m unter Geländeoberkante

derzeit laufend – Ergänzung der Ergebnisse nach erfolgter Erkundung

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Gutachten

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan-Entwurf vom 23.08.2018, Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Garagenbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Betriebsbetriebsbetriebs
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 18 BauNVO

Im Geltungsbereich ist durch Planearbeit eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16 und 18 BauNVO

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

Als Höhenbezugspunkt gilt die Höhenlinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (ÖK-Fahrbahn) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachstuhl gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen, bei verstellten Fußböden ist die Firsthöhe der oberste Scheitelpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut (siehe auch II. Öffentliche Bauvorschriften, Nr. 1.1, 1.2).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als „offene Bauweise“ festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5.1 Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Nebenbegründer mit höchstens 20 m² umlaufenden Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze, überdeckte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür genehmigten festgelegten Flächen zulässig.

Zwischen dem Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind auch zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugrundeliegenden (als öffentliche Verkehrsfläche) auf höchstens 50 v.H. der Geländehöhe zulässig, bei Erdgründstücken gilt die Gebäuhöhe, vor der der Stellplatz angeordnet werden.

Überdeckte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) dürfen die Baugrenze 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. 3 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. 4 BauGB

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

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Die zweckmäßig festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Fuß- und Radweg herzustellen.

7.2 Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Die zweckmäßig festgesetzte Fläche ist als öffentliche Verkehrsgrünfläche herzustellen.

7.3 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Erfordert der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, einseitiger Sicherheitsstreifen anzulegen. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen befestigte Fläche außerhalb von Grundstücksbegrenzungen von jeweiligen Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Einfriedungen oder Aufschüttungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

8. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverläufe in den Randstreifen zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

9. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freizeitanlage zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch umfriedet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Auf der privaten Grünfläche ist nur eine Neenanlage bis 20 m² zulässig.

Die Begrünung ist naturnah auszuführen, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe IV. Hinweise, Nr. 8.1, 8.2, 8.3).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

10.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sind soweit wie möglich zu vermeiden.

10.2 Bodenschutz

Obertönen ist getrennt auszubauen und abseits des Baubereiches zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe IV. Hinweise, Nr. 5.1, 5.2, 5.3).

10.3 Grundwassererschließung

Zum Schutz des Grundwassers sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Unterflurkeller, Tische, Zäune) unzulässig.

Die Ausführung unterirdischer baulicher Anlagen kann ausnahmsweise nach Vorlage des Sachverständigen über die Deckenstabilität beim Landesamt für Baugeschichte im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens ggf. möglich sein.

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Bebauungsplan-Entwurf

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan-Entwurf vom 23.08.2018, Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Garagenbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Betriebsbetriebsbetriebs
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 18 BauNVO

Im Geltungsbereich ist durch Planearbeit eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16 und 18 BauNVO

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

Als Höhenbezugspunkt gilt die Höhenlinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (ÖK-Fahrbahn) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachstuhl gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen, bei verstellten Fußböden ist die Firsthöhe der oberste Scheitelpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut (siehe auch II. Öffentliche Bauvorschriften, Nr. 1.1, 1.2).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als „offene Bauweise“ festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5.1 Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Nebenbegründer mit höchstens 20 m² umlaufenden Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze, überdeckte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür genehmigten festgelegten Flächen zulässig.

Zwischen dem Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind auch zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugrundeliegenden (als öffentliche Verkehrsfläche) auf höchstens 50 v.H. der Geländehöhe zulässig, bei Erdgründstücken gilt die Gebäuhöhe, vor der der Stellplatz angeordnet werden.

Überdeckte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) dürfen die Baugrenze 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. 3 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. 4 BauGB

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

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Die zweckmäßig festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Fuß- und Radweg herzustellen.

7.2 Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Die zweckmäßig festgesetzte Fläche ist als öffentliche Verkehrsgrünfläche herzustellen.

7.3 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Erfordert der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, einseitiger Sicherheitsstreifen anzulegen. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen befestigte Fläche außerhalb von Grundstücksbegrenzungen von jeweiligen Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Einfriedungen oder Aufschüttungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

8. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverläufe in den Randstreifen zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

9. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freizeitanlage zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch umfriedet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Auf der privaten Grünfläche ist nur eine Neenanlage bis 20 m² zulässig.

Die Begrünung ist naturnah auszuführen, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe IV. Hinweise, Nr. 8.1, 8.2, 8.3).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

10.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sind soweit wie möglich zu vermeiden.

10.2 Bodenschutz

Obertönen ist getrennt auszubauen und abseits des Baubereiches zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe IV. Hinweise, Nr. 5.1, 5.2, 5.3).

10.3 Grundwassererschließung

Zum Schutz des Grundwassers sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Unterflurkeller, Tische, Zäune) unzulässig.

Die Ausführung unterirdischer baulicher Anlagen kann ausnahmsweise nach Vorlage des Sachverständigen über die Deckenstabilität beim Landesamt für Baugeschichte im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens ggf. möglich sein.

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Bebauungsplan-Entwurf

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan-Entwurf vom 23.08.2018, örtliche Bauvorschriften

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„Untere Wiesen - Erweiterung“

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

1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebendächer sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirsthöhe zulässig;
- gegeneinander versetzte Pultdächer
- Pultdächer.

1.2 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässige Dachneigungen:

- bei Satteldächern 20° bis 40°
- bei versetzten Pultdächern 15° bis 35°
- bei Pultdächern 0° bis 15°.

Falls die Dachneigung kleiner gleich 15° beträgt, müssen die Dachflächen begrünt werden.

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis braun oder anthrazitgrau zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig. Bei untergeordneten Gebäuden können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschützt zulässig.

1.4 Dachaufbauten, Dachreiterschritte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Zulässig sind Giebeln, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schieppauben sowie Dachreiterschritte.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,50 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortsgang 1,50 m
- zu einer Kante oder einem Grat 0,50 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,30 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Giebeln, Dachreiterschritte, Querhäuser und Zwerchhäuser einer Dachfläche darf die Hälfte der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Querhäuser oder Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Windhöhe bis zu ihrem Drittel der Traufbreite überschreiten.

2. Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

3. Entfengungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4. Außenantennen
§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

6. Stellplatzverpflichtung
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

7. Höhenlage des Grundstücks
§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO; § 10 Nr. 3 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

Entfengungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 0,80 m hoch sein und müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Entfengungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knopfrastgitter mit oder ohne Heckpflanzung oder Bepflanzung
- Holzzäune.

Tote Entfengungen wie Mauern, Stützmauern, Stachelrostzäune usw. sind unzulässig.

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind fälschlich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

- unter 60 m² Wohnfläche: mindestens 1 Stellplatz
- ab 60 m² Wohnfläche: mindestens 1,5 Stellplätze

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

Höhenlage des Grundstücks
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke anzupassen.
Bodenaufbau, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Bauvorschriften (z.B. Nachbarnormengesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.
Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.
Im Anschluss an die Gebäude sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche zulässig.

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

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Bebauungsplan-Entwurf

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan-Entwurf vom 23.08.2018, Textfestsetzungen / nachrichtliche Übernahme / Hinweise

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes II A des Wasserschutzgebietes „Bromschweiler“ der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1962 / 29.08.2001 / 20.10.2010.
Die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (AdR. 0) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Beseitigung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2. Baugrunduntersuchung / Geotechnik / Deckschichtmächtigkeit

Der Baugrund besteht in den oberen Bereichen aus stark bindigen Schuff- und Tonböden, die nach unten in tiefer Verwitterungsböden des Keupers übergehen. Im östlichen Bereich wurden auch Hindernisse durch begrenzte Felsböden des Keupers festgestellt. Die Mutterboden-Mächtigkeiten liegen bei ca. 0,40 m. Diese Böden wurden zwischen 1,0 m bis 3,0 m unter Gelände festgesteckt und bilden einen mäßigen und setzungswidrigen Untergrund. Von Nordosten nach Südwesten werden die Letztböden immer mächtiger.
Die Steinanteile in den Böden nehmen nach unten zu (deutliche Verwitterungslehne des Keupers). Teilweise werden auch kleine Schichtungen innerhalb der Böden festgestellt, was auf die beginnenden Felsböden im Untergrund hindeutet.
Insgesamt sind nur mäßige Tagewerte auf dem Stratiplanum mit stark frostempfindlichen Böden zu erwarten. Bodenausschmaßnahmen sind erforderlich.
Grundwasser wurde bei den Schuttbearbeitungen nicht festgestellt. Die stark bindigen Böden sind als gering wasserundurchlässig zu bewerten. Versickerungsanlagen für Straßen- oder Geländeauffüllungen sind auf Grund der geringen Versickerungsleistung nicht empfehlenswert.
Da es sich bei den Schuttbearbeitungen nur um punktuelle Aufschlüsse handelt, sind Abwässerungen nicht anzuschließen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten werden geotechnische Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Angaben zur Deckschichtmächtigkeit auf Grund der Lage des Baugbietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIA werden nach erfolgter Erkundung ergänzt.

3. Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch die Trennung zwischen häuslichen Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.
Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.
Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über den bestehenden Wassergraben, der neben dem südwestlich des Gebietes gelegenen Feldweg (Hst. Nr. 3248) verläuft. Der Wassergraben mündet beim Regenüberlaufbauwerk (RUB) in einen verdichteten Bereich und vereinigt sich mit dem Entwässerungsgraben des RUBs. Nach der Einleitung in den Sickergraben wird das Regenwasser über das Hochwasserentlastbauwerk „Götterfinger Tal“ gedrosselt weitergeleitet.
4. Straßenausbauplan
Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzuweisen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugruben und der Ermittlung der Höhenversatzpunkte (siehe I. Planungsrechtliche Festlegungen, Nr. 2.2) zu beachten.
5. Bodenschutz
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Entschuttung sollte stets das Bodenniveau in Metern zueinander gelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsabfälle sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zueinandergelegtem Bodenniveau nicht erfolgen kann.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausschub durch Koordinierung von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.
Die Bodenniveaus (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 26) durchzuführen.
6. Baumschutz
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18020 ist zu gewährleisten.
7. Dachbegrünung
Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wald- und Gärtenbau sowie die Empfehlungen der FLU (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) hingewiesen.

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Bebauungsplan-Entwurf

7



Bebauungsplan-Entwurf vom 23.08.2018, Textfestsetzungen / Hinweise

8. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung Bei der Wahl der Sorten sollte die fachkundige Beratung durch den Fachbetrieb/-händler in Anspruch genommen werden, so dass auch ein Baum in geeigneter Wuchshöhe für den Hauptgarten ausgewählt wird. Zudem sind die gemäß Nachbarbaurechtsgesetz vorgegebenen Abstände zur Grundstücksgrenze entsprechend der endgültigen Höhe der Bäume oder Sträucher einzuhalten. <u>Heimische Obstbäume</u> (Baumartenspezifische Sorten wählen) <u>Äpfel:</u> Böhringer-Wenzelsäpfel Gala Zoldbreite von Bernheim Orange-Blaustreifling Granny Rama Reinart Rheinischer Rohnapfel Schweizer Orange Weißschönher <u>Birnen:</u> Bayerische Weidenbirne Königin-Matilde Metzer Bräutchen Pantastische Schweizer Kaiserbirne Stuttgarter Gieseler <u>Zwetschgen:</u> Wangenheimer Friedenstempel Nancy-Matilde <u>Weitere Laubbäume:</u> Acer campestre Cornus alba Cornus avellana Cornus mas Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa spinosa Viburnum lantana <u>Stäucher:</u> Hasel Kornelkirsche Liguster Spiräe Hornspine Wittiger Schneeball <u>Pflanzen für die heimische Landschaft:</u> Sedum album Sempervivum tectorum Sedum album Melia alba Ceanothus tectorum var. glaucus Sedum rupestris Ligustrum vulgare Forsythia viridissima Thymus serpyllifolius Thymus sp.	9. Landwirtschaft Das Baugebiet „Untere Wiesen - Erweiterung“ liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen etc.) verbunden sein kann. 10. DIN Normen / Einsehbarkeit Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden. 11. Bauantrag / Bauvorhaben Dem Bauantrag - sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschritte mit dem eingetragenen Höhenbezugspunkt (siehe I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 2.2) und mit den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Nachbargrundstücken beizulegen; - ist eine konkrete Entwicklungsplanung beizulegen, in der die schädliche Beeinträchtigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.
---	---

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Bebauungsplan-Entwurf



Weiteres Vorgehen

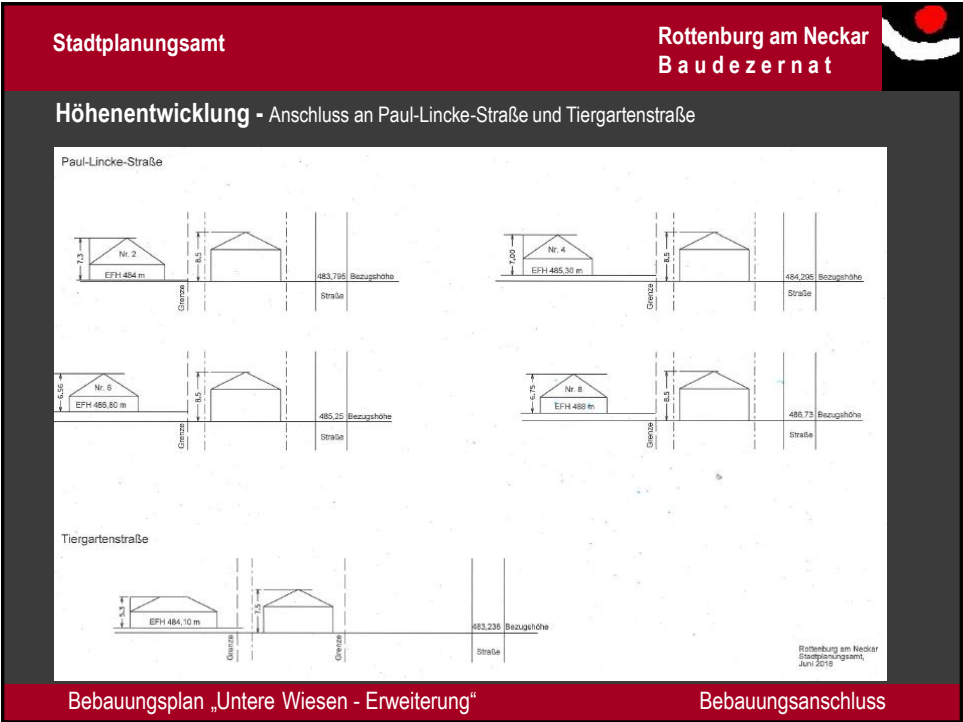
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Einholung von Stellungnahmen
- Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Unterrichtung und Möglichkeit für Anregungen
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung durch den Gemeinderat
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat

Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Weiteres Vorgehen

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Beschlussantrag Der Gemeinderat 1. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Untere Wiesen - Erweiterung“ in der Fassung vom 23.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, 2. beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 23.08.2018 gemäß § 74 LBO, 3. stimmt der Begründung in der Fassung vom 23.08.2018 zum Bebauungsplan zu und 4. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.		
Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“		Beschlussantrag

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
		
Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“		



Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Anschluss Stauffenbergstraße
südlich von Gebäude Nr. 26 (Blick von Norden)



Anschluss Stauffenbergstraße
südlich von Gebäude Nr. 26 (Blick von Osten)



Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Fotos

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Anschluss Tiergartenstraße
südlich von Gebäude Nr. 22 (Blick von Norden)



Anschluss Tiergartenstraße
südlich von Gebäude Nr. 22 (Blick von Süden)



Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Fotos

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat**angrenzende Bebauung**

Paul-Lincke-Straße 2 – 6 (Blick von Südwesten)



Paul-Lincke-Straße 4 – 8 (Blick von Südosten)



Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“

Fotos