



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „UNTERE WIESEN - ERWEITERUNG“

Textteil vom 23.08.2018

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den

.....
Erster 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 "Untere Wiesen - Erweiterung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

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

Allgemein 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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 Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich ist durch Planeintrag 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 Planeintrag 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 II. Örtliche 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 festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 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 oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind auch 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.

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: Fuß- und Radweg

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

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Verkehrsgrünfläche herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Einfriedungen oder Aufschüttungen 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. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Auf der privaten Grünfläche ist nur eine Nebenanlage bis 20 m³ zulässig.

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe IV. Hinweise, Nr. 8: Pflanzliste).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sind soweit wie möglich zu vermeiden.

10.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe IV. Hinweise, Nr. 5: Bodenschutz).

10.3 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Unterkellerungen, Teiche, Zisternen) unzulässig.

Die Ausführung unterirdischer baulicher Anlage kann ausnahmsweise nach Vorlage des Einzelnachweises über die Deckschichtenmächtigkeit beim Landratsamt Tübingen im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens ggf. möglich sein.

Die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001 / 20.10.2010. sind zu beachten (siehe III. Nachrichtliche Übernahme).

10.4 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen.

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.

10.5 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.

10.6 Artenschutz

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

10.7 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 dauerhaft zu bepflanzen (siehe IV. Hinweise, Nr. 8: Pflanzliste).

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen der Pflanzliste zulässig (siehe IV. Hinweise, Nr. 8: Pflanzliste).

Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

11.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (Pfg)

Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe IV. Hinweise, Nr. 8: Pflanzliste).

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.2 Pflanzgebot „private Grünflächen“ / „Privatgärten“

Die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, der Zufahrten oder Wege 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.

11.3 Pflanzgebot „Verkehrsgrünfläche“

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, können zugelassen werden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

13. 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 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen (einschl. unterirdischer Stützbauwerke) in Anspruch genommen werden.

14. 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 bzw. an die der Nachbargrundstücke 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.

Im Anschluss an die Gebäude sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Untere Wiesen - Erweiterung“

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. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

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; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.
- gegeneinander versetzte Pultdächer
- Pultdächer.

1.2 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässige Dachneigungen:

- bei Satteldächern 25° bis 40°
- bei versetzten Pultdächern 15° bis 35°
- bei Pultdächern 8° 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 anthrazit-grau 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 0,50 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,50 m
- zu einer Kehle 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 Gauben, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser 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 bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen 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 Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Beran-
kung
- 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. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

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.

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

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

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke anzupassen.

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.

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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001 / 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 (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen 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 Fundbergung ist einzuräumen.

2. Baugrunduntersuchung / Geotechnik / Deckschichtmächtigkeit

Der Baugrund besteht in den oberen Bereichen aus stark bindigen Schluff- und Tonböden, die nach unten in steinige Verwitterungsböden des Keupers übergehen. Im östlichen Bereich wurden auch Hindernisse durch beginnende 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 festgestellt und bilden einen mäßigen und setzungswilligen Untergrund. Von Nordosten nach Südwesten werden die Lehmböden immer mächtiger.

Die Steinanteile in den Böden nehmen nach unten zu (steinige Verwitterungslehme des Keupers). Teilweise wurden auch leichte Schichtungen innerhalb der Böden festgestellt, was auf die beginnenden Felsböden im Untergrund hindeutet.

Insgesamt sind nur mäßige Tragwerte auf dem Straßenplanum mit stark frostempfindlichen Böden zu erwarten. Bodenaustauschmaßnahmen sind erforderlich.

Grundwasser wurde bei den Schurfarbeiten nicht festgestellt. Die stark bindigen Böden sind als gering wasserdurchlässig zu bewerten. Versickerungsanlagen für Straßen- oder Gebäudeflächen sind auf Grund der geringen Versickerungsleistung nicht empfehlenswert.

Da es sich bei den Schürfungen nur um punktuelle Aufschlüsse handelt, sind Abweichungen nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Angaben zur Deckschichtmächtigkeit auf Grund der Lage des Baugebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIA werden nach erfolgter Erkundung ergänzt.

3. Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch die Trennung zwischen häuslichem 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 (Flst. Nr. 3248) verläuft. Der Wassergraben mündet beim Regenüberlaufbecken (RÜB) Baisingen in einen verdolten Bereich und vereinigt sich mit dem Entlastungsgraben des RÜBs. Nach der Einleitung in den Seltengraben wird das Regenwasser über das Hochwasserrückhaltebecken „Göttelfinger Tal“ gedrosselt weitergeleitet.

4. 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 I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 2.2) zu beachten.

5. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen 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.

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen.

6. 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.

7. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) hingewiesen.

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 Hausgarten ausgewählt wird. Zudem sind die gemäß Nachbarrechtsgesetz vorgegebenen Abstände zur Grundstücksgrenze entsprechend der endgültigen Höhe der Bäume oder Sträucher einzuhalten.

<u>Heimische Obstbäume</u> (feuerbrandresistente Sorten wählen)	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 Stuttgarter Geishirtle
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Nancy-Mirabelle
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus mas Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Kornelkirsche Liguster 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

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 / Bauvorlagen

Dem Bauantrag

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

Rottenburg am Neckar, den 23.08.2018

gez. Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt