



**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SCHWALDDORF**

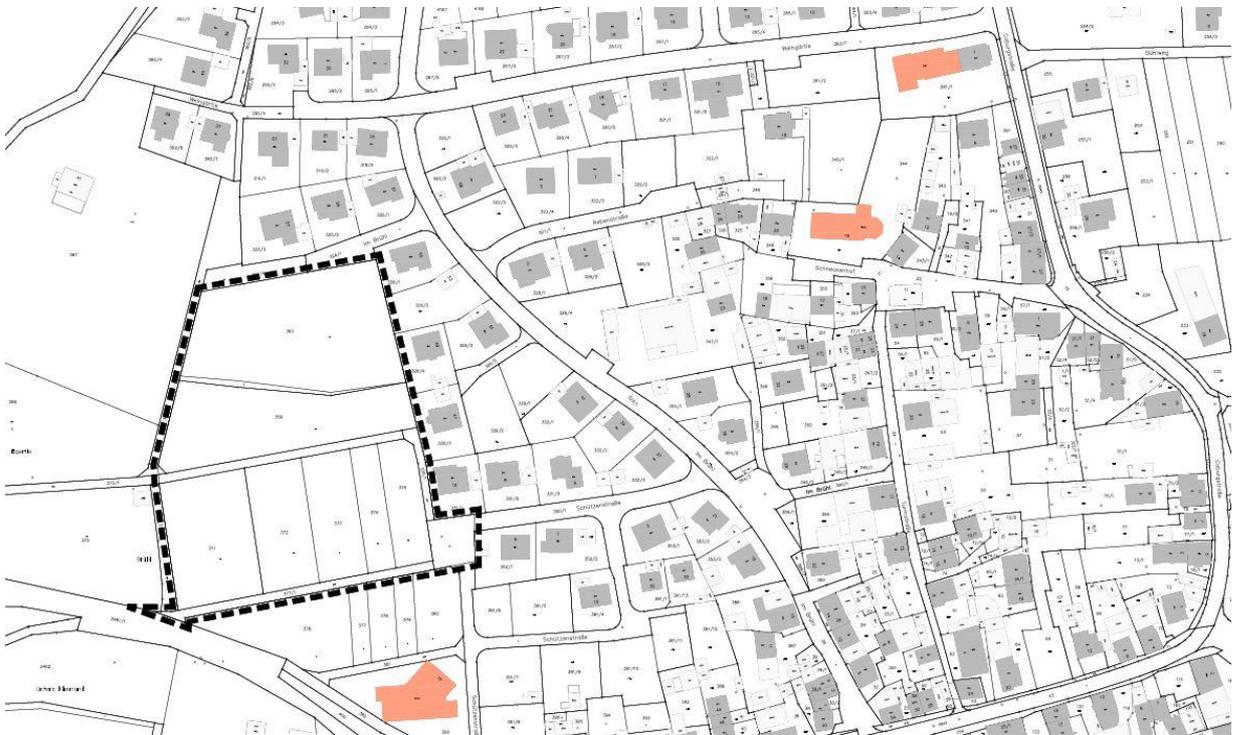
ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Beim Sportplatz“

Textteil vom 09.07.2021

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

.....
gez. Erster Bürgermeister

.....
gez. Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
gez. Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind im WA 1 bis 5:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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 von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und First- oder Gebäudehöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

GRZ: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

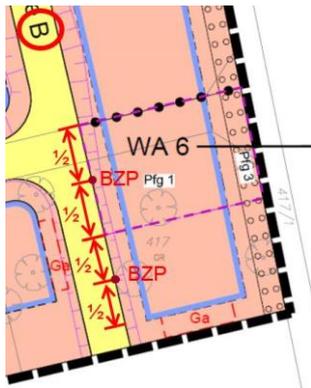
Im Geltungsbereich sind je Gebäude 2 Vollgeschosse als Höchstmaß (Z=II) festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt, diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH).

Als **Erdgeschossfußbodenhöhe** gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche/ des Baugrundstücks **mindestens jedoch +0,25 m** bis max. +0,5 m.



BZP = Bezugspunkt zur Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

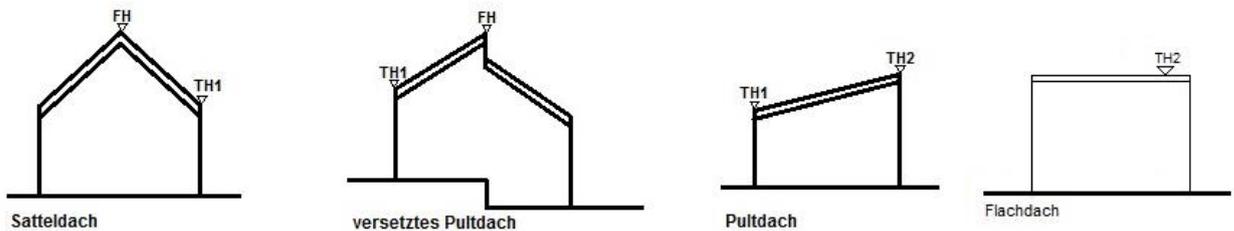
Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße
1 bis 9, 17, 19	Planstraße A
10 bis 16, 18	Planstraße B
20 bis 27	Planstraße C

Die *Traufhöhe 1 (TH1)* wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände.

Die *Firsthöhe (FH)* wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut (siehe auch Ziffer II.1.1).

Die im Plan eingetragene maximale *Traufhöhe 2 (TH2)* entspricht bei Flach- oder Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.

TH1, TH2, FH: siehe Planeinschrieb



Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

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

Die Bauweise im WA1 bis WA 5 wird als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind nach Planeintrag Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Carport gilt ein allseits offener überdachter Stellplatz ohne Seitenwand/-wände. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) - jedoch auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge - zugelassen werden; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Ausnahmsweise können überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) zugelassen werden, die die vordere Baugrenze in der Weise überschreiten, dass noch ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten wird; Wandverkleidungen sind unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaushälfte maximal 1 Wohnung

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei den Planstraßen A - C 6,30 m (brutto).

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche enthält auch unterirdische Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV.7)

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen oder zu erhalten (Bestandssicherung).

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf das Privatgrundstück zu beschränken und so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird (vgl. Ziffer I.16, II.7 und IV.7).

8. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Zweckbestimmung: Kalte Nahwärme-Zentrale

Die Kalte Nahwärme-Zentrale ist mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen und Straßenleuchten im Randbereich zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt.

10. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Öffentliche Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Neupflanzungen sind Baumarten nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu wählen. Pflanzgebote nach I.12 sind zu beachten.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze im privaten und öffentlichen Raum, sowie sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

11.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe Ziffer II.7 u. Ziffer IV.3)

11.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig. Erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dach-
eindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) sondern nur be-
schichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.)
verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

11.4 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch
entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 „Schutz von
Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ ist zu beachten.

11.5 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 (siehe
Ziffer IV.6)

11.6 Artenschutz

Auf den Artenschutzfachbeitrag des Büros Menz Umweltplanung, Projekt-Nr. 1818,
Tübingen, 20.05.2019 wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7
BNatSchG (Zugriffsverbote) ausschließen zu können, werden folgende Maßnahmen
für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse durchgeführt:

Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürften entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der
Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt,
oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquar-
tieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis
zum 31. Oktober.

CEF-Maßnahmen

Nistkästen Vögel (CEF)

Es sind 3 Nistkästen für Feldsperling in angrenzenden Streuobstbeständen, möglichst
an jungen bis mittelalten Bäumen ohne natürliche Baumhöhlen, zu installieren und
dauerhaft zu unterhalten (jährliche Reinigung).

Fledermausquartiere (CEF)

In angrenzenden Streuobstbeständen sind insgesamt 9 Fledermauskästen (in der
dreifachen Anzahl der zu entfernenden Quartiermöglichkeiten) umzusetzen und dau-
erhaft zu unterhalten (jährliche Reinigung).

Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzung/Pflege von Obstbäumen

Der Verlust der Obstbäume ist durch Nachpflanzung bzw. Wiederaufnahme der
Pflege von 6 Obstbäumen (zumindest in doppelter Anzahl der zu fällenden Bäume
von hochstämmigen Obstsorten) auszugleichen. Diese werden in der Grünflächen
PFG 3 untergebracht.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12.1 Pflanzgebot „Privatgärten“ (PFG 1) / nicht überbaute Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wege, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein einheimischer 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, Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm) zu verwenden (entspricht Ziffer IV.5).

12.2 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 2)

An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Abschirmung des Baugebiets vom Sportplatz folgende Gehölzpflanzungen anzulegen:

- pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5) und
- pro zu pflanzender Baum 2 Sträucher nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5)

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV.5). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

12.3 Pflanzgebot „Obstbaumwiese“ (PFG 3)

In der öffentlichen Grünfläche sind entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan hochstämmige Obstbäume nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

12.4 Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche“ (PFG 4)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Bepflanzung naturnah auszurichten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Neupflanzungen sind Baumarten nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu wählen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

13.5 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung ebenfalls umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der innerhalb der Pflanzgebotsfläche PFG 2 vorhandene und als „zu erhaltend“ festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist er durch entsprechende Neupflanzungen entsprechend nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu ersetzen.

15. Externe Ausgleichsmaßnahmen – Magere Flachland-Mähwiese

Magere Flachland-Mähwiesen gehen im Umfang von 0,28 ha verloren. Es erfolgt ein Ausgleich durch Wiederherstellung des Lebensraumtypus an anderer Stelle. Damit wird auch der Verlust des artenreichen Grünlandes als wichtige Nahrungsfläche insb. der Breitflügelfledermaus funktionsgleich in räumlichen Zusammenhang ersetzt.

Dabei erfolgt die Extensivierung vorhandener intensiver Grünlandnutzung auf zweischürige Mahd mit abräumen des Mähgutes. Eine anfängliche Aushagerung der Flächen kann erforderlich sein. Dazu muss in den ersten drei Jahre eine häufigere Mahd erfolgen, der erste Schnitt sollte dann bereits Anfang bis Mitte Mai durchgeführt werden.

Eine Düngung der Flächen sollte in den ersten Jahren unterbleiben. Nach ca. 5 Jahren kann eine Erhaltungsdüngung erforderlich werden.

Der Ausgleich wird auf den folgenden Flächen durchgeführt:

Gemarkung Schwalldorf: Flst. Nr. 2463

Gemarkung Hemmendorf Flst. Nr. 2118 und 2119

16. Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

16.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind (zeichnerisch) im Plan dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Beim Sportplatz“

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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

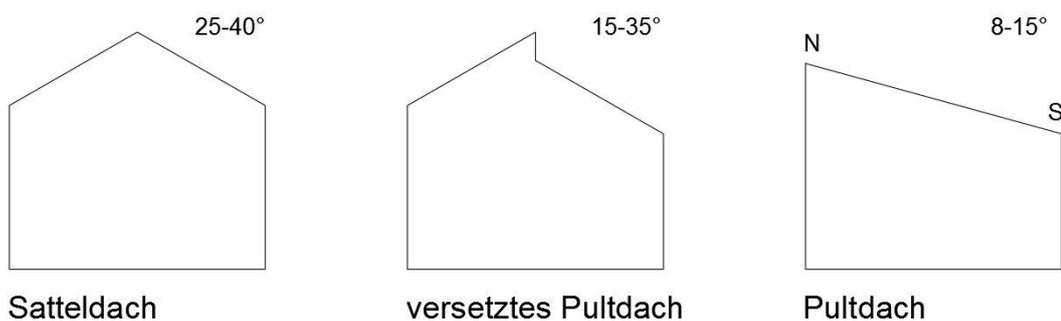
1.1 Dachform und Dachneigung

Auf Ziffer I. 2.3 wird verwiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer. Dachneigung von 15° bis 35°
- begrünte Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung). Dachneigung von 8° bis 15° (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Als Ausnahme können bei quadratischen Grundrissen bis max. 10 m Kantenlänge Walmdächer, Dachneigung 18°-22°, zugelassen werden.



Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zwingend extensiv zu begrünen (siehe Ziffer I.13.4, IV.8)

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinander grenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Dächer der einzelnen Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

1.2 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.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 30° sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel- oder Flachdach, Schleppegauben sowie Dacheinschnitte, zulässig.

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 und Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Traufhöhe 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. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

3.2 Müllplatzeingrünung

Mülltonnenstandplätze müssen abgepflanzt, abgeschirmt oder im Hauptgebäude bzw. Garage/Carport integriert werden.

3.3 Einfriedungen und private Stützmauern

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,0 m hoch sein, sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschert werden. Sie sind auf das Privatgrundstück zu beschränken; d.h. so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird. (vgl. Ziffer I.16, I.8 und IV.7.)

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

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

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:

- Unbehauener Naturstein
- Verputzt. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

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 1,00 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 Gemeinden können für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) erhöht wird.

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen 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 der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und

öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig. Abgrabungen für Zufahrten zum Untergeschoss sind nicht zulässig. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 70 cm zulässig.

8. 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 unbegrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. (siehe Ziffer I.9 und 11.3, IV.7)

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen (siehe Ziffer IV.12).

9. 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

keine

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. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Erschließungsgutachten vor: *Erschließungsgutachten für das Baugebiet „Beim Sportplatz“, GeoTerton, Mössingen, Projektnr. B 20 20 01, 04.11.2020*

Die ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende Ergebnisse:

Im Anschluss an den Mutterboden standen im Allgemeinen Tone mit schluffigen, kiesigen und lokal schwach steinigen Anteilen an. Unterhalb der der vorgenannten Horizonte schlossen sich steinig aufgelöste Kalksteinbänke an. Zur Tiefe folgten klüftige, teilweise zuckerkörnige und löchrige (Drusen) Kalk- bzw. Dolomitsteine. Diese waren hart und mit dem Bagger nur schwer lösbar.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht geplant. Die vorliegenden Tone weisen erfahrungsgemäß eine nicht ausreichende Durchlässigkeit für eine Versickerung auf.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Lage nicht zu erwarten. Zur Zeit der Beprobung und in den Messstellen wurde kein Grundwasser angetroffen. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt unterhalb der Aufschlusstiefe. Unabhängig hiervon können lokale oder temporäre Schichtwasserführungen nicht ausgeschlossen werden.

Um eine unerwünschte Dränung des Untergrunds durch die Leitungsgräben zu vermeiden, müssen entsprechende Sperren bzw. Querriegel (Beton oder „Lehmriegel“) in den Leitungsgräben vorgesehen werden. Die Riegel können vorschlagsweise alle 50 m eingebracht werden.

Bei den Baugrunderkundungen traten lokal erhöhte Schwermetall- und Arsengehalte in der Trockensubstanz auf. Die maßgeblichen Arsengehalte führen zu den Zuordnungswerten der VwV-Boden zumindest lokal zu einer Einstufung von Z1.1. Die Erhöhung wurde in der Trockenmasse, nicht aber im Eluat festgestellt. Daraus folgt, dass die Elemente mineralisch gebunden und nicht Mobil/ wasserlöslich sind. Eine Gefährdung für das Grundwasser kann somit aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

3. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschleppen 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.

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

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

Pflanzliste

Wildobstbäume

Malus sylvestris*
Pyrus pyraster*
Prunus avium*

Holzapfel*
Wildbirne*
Vogel-Kirsche*

Obstbäume

Äpfel:
Malus domestica*

Kulturapfel*
Berlepsch
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Börtlinger Weinapfel
Boskop
Brettacher
Gehrsers Rambour
Gewürzluiken
Goldparmäne
Glockenapfel
Goldrenette von Blenheim
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Öhringer Blutstreifling
Oldenburger
Ontario
Remo

Rewena
 Rheinischer Bohnapfel
 Schweizer Orangen
 Welschisner
 Zabergäu Renette

Birnen:

*Pyrus communis**

Kultur-Birne*
 Gräfin von Paris
 Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Prunus domestica subsp.
*domestica**

Echte Zwetschge*
 Frühzwetschge
 Nancy-Mirabelle
 Wangenheims

Pflaume:

*Prunus domestica**

Kultur-Pflaume*

Kirschen:

Burlat
 Frühe Rote Meckenheimer
 Große Schwarze Kirsche
 Hedelfinger
 Knorpelkirsche
 Unterländer

Weitere Laubbäume:

*Acer pseudoplatanus**
Acer campestre
*Tilia cordata**
*Tilia platyphyllos**
Carpinus betulus

Berg-Ahorn*
 Feldahorn
 Winterlinde*
 Sommerlinde*
 Hainbuche

*** besonders geeignet**

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
Sedum reflexum
Lychnis viscaria 'Feuer'
Potentilla neumanniana
Thymus serpyllum/
Thymus spec

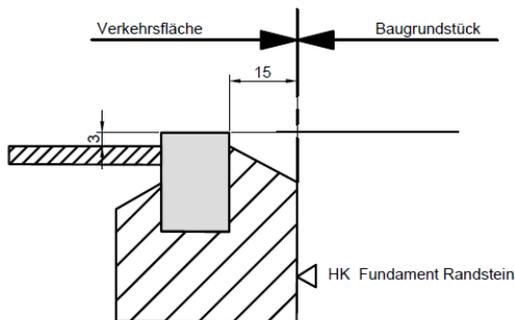
Schneepolster
 Dachwurz
 Kalk-Blaugras
 Perlgras
 Tripmadam
 Pechnelke
 Frühlingsfingerkraut
 Thymian

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Natriumdampf-Hochdrucklampen (warmweiße bzw. gelbe Lichtfarbe, Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin, Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer) zu verwenden. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

7. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe Ziffer I.2.3) zu beachten.



8. mögliche Ausgleichsflächen für kartierte FFH-Mähwiesen

Übersicht über städtische Flurstücke, die als Wiese oder Grünland klassifiziert sind und durch Entwicklung als Ausgleich der mageren Flachlandmähwiese dienen können. Diese Flächen stehen als Ausgleich für die weitere Baulandentwicklung auf der Gesamtgemarkung zur Verfügung.

Gemarkung	Flurstücke
Dettingen	521/1, 522, 525, 526, 527, 528, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 545, 674, 673, 671 (Tf), 672 (Tf), 699, 618, 620, 621, 775, 776, 769, 768, 786, 787/1, 789, 790, 793, 797, 798, 799/1, 801, 802 (Tf), 805 (Tf), 807 (Tf), 1020, 2854, 3901/2, 3829/1
Hemmendorf	2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2125, 2126, 2135, 2136, 2137, 2138, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2194, 2195, 2196, 3745/1, 3745/2
Weiler	1276/2, 1279, 1357, 1378, 1383, 1386
Seebronn	1678, 1682, 1683, 6097, 6494, 6495, 6496, 6497, 6498

Kernstadt	4100
Hailfingen	1358, 1391, 1490 (Tf)
Oberndorf	2583, 3226/1
Wendelsheim	393 (Tf), 398, 405, 408, 412, 417, 422, 423, 1813/4
Wurmlingen	394/1, 403/1, 2630, 2703, 2997/1, 2997/2, 3003/2, 3014, 3020, 3021

Tf = Teilfläche

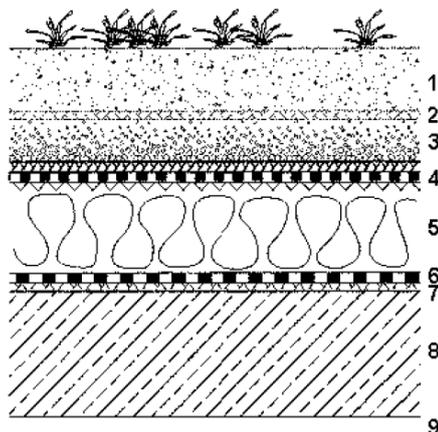
8. Dachbegrünung

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.

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

Quelle: www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter

Pflanzen siehe Pflanzliste s. o.

10. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

11. Lärmschutz

Die nordwestlichen Grundstücke liegen teilweise im Immissionsbereich der angrenzenden Sportanlage. Die überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Wohngebäude mit Aufenthaltsräumen halten den empfohlenen Mindestabstand zur Sportanlage ein. Temporäre Lärmeinwirkungen auf die Freibereiche und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Beim Sportplatz“ des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) mit Sitz in Riedlingen, mit der Nr. A 1840 vom 08. Mai 2018 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

12. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

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