

Bebauungsplan „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“

Beb.-Plan Nr. Rw 310/13

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



SATZUNGSBESCHLUSS

Stand 10.03.2017

Mehrfertigung

Der Bebauungsplan Rw 310/13 „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ ersetzt innerhalb seiner Geltungsbereichs die rechtskräftigen Bebauungspläne „Rw 275-05 „Spitalhöhe - Krummer Weg Quartier Ost“, Rw 254-99 „Charlottenhöhe - 9. Änderung“ und RW 116-67 „Obere Heerstraße - Krummer Weg – Änderung“ in sämtlichen Festsetzungen.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 310/13

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan ist der Zeichnerische Teil maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Nicht störende Handwerksbetriebe

- Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 (5) BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Nicht zulässig sind (§ 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO):
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 (6) BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 1 (6) BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 1 (6) BauNVO)
 - Tankstellen (§ 1 (6) BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 – 21 BauNVO

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist dem zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zu entnehmen.
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Tiefgaragen, die vollständig unterhalb einer Geländeoberfläche errichtet werden, nicht mitzurechnen.

1.3.2 Geschossflächenzahl

§ 20 BauNVO

- Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist dem Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zu entnehmen.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) festgesetzt.

1.3.4 Gebäudehöhe und Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB i.V.m.
§ 18 BauNVO

- Gebäudehöhe (Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH))
 - Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach, Pultdach) ist die Höhe der baulichen Anlagen die Firsthöhe (FH). Die Firsthöhe wird zwischen der jeweils rechnerisch höchstzulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Firstoberkante (oberste Dachbegrenzungskante) gemessen. Bei Gebäuden mit flachen Dächern (Flachdach) ist die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe (GH) der obere Abschluss der Außenwand. Sie wird jeweils von der jeweils rechnerisch höchstzulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (§ 18 (1)

BauNVO) gemessen.

- Die zulässige maximale Gebäude- und Firsthöhe ist im Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zu entnehmen. Ergänzend wird auf die Systemschnitte in der Anlage verwiesen.
 - Gemäß Eintragung im Zeichnerischen Teil sind im WA2, WA4 und WA4a Bereiche innerhalb des Baufensters für eingeschossige Anbauten definiert. Im Übrigen gelten die Eintragungen der jeweiligen Nutzungsschablone.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe (HbA) von eingeschossigen Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports beträgt 4,00 m.
 - Bei einhüftigen Pultdächern ist der höchste Punkt des Daches über die Firsthöhe definiert und der unterste über die Wandhöhe.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit Anlagen zur Solarenergienutzung oder zur Belichtung um bis zu 0,80 m überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im WA5, WA6, WA6a und WA6b mit technischen Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, um bis zu 3,00 m überschritten werden.
- Wandhöhe (WH)
- Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der jeweils rechnerisch höchstzulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Die zulässige maximale Wandhöhe ist im Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zu entnehmen. Ergänzend wird auf die Systemschnitte in der Anlage verwiesen.
- Höhenlage baulicher Anlagen
- Für die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Zeichnerischen Teil die Höhe des Bezugspunktes (BP) in Meter über Normalnull (m ü. NN) eingetragen. Abweichungen bis maximal +/- 20 cm sind zulässig (§ 9 (3) BauGB).

1.3.5 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) festgesetzt.
- D: nur Doppelhäuser zulässig
- E: nur Einzelhäuser zulässig
- H: nur Hausgruppen zulässig
- a: Abweichende Bauweise - Einzelhäuser sind auf der östlichen

Grundstücksgrenze zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.

§ 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- Die Gebäudestellung wird durch die im Zeichnerischen Teil angegebene Firstrichtung bestimmt.
- Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten, außer bei festgesetzter abweichender Bauweise.

1.5 Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.

§ 12 BauNVO

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA3a, WA3b, WA4 und WA4a sind Garagen (Ga) und Carports (Cp) nur innerhalb der Baugrenzen und in den gemäß des Zeichnerischen Teils festgesetzten Flächen für Garagen und / oder Carports zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA5, WA6, WA6a und WA6b sind Garagen und Carports oberirdisch unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA5, WA6, WA6a und WA6b sind Tiefgaragen innerhalb der im Zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig.
- Tiefgaragen sind mit 0,50 m Oberboden bedeckt und begrünt auszuführen. Auf die erforderlichen Fahrwege und Aufstellflächen für Feuerwehr wird hingewiesen.
- Kfz-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA5, WA6, WA6a und WA6b sind alle Besucher-Kfz-Stellplätze außerhalb der Tiefgarage auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Dabei gilt folgender Schlüssel: für 4 Wohnungen ist je ein Besucher-Kfz-Stellplatz vorzusehen. Die Besucher-Kfz-Stellplätze sind zu begrünen siehe Ziffer 1.12.

1.6 Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.

§§ 14 und 23 (5) BauNVO

- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 40 m³ Rauminhalt zulässig.
- Nebenanlagen sind im Bereich der straßenseitigen Vorgartenfläche gänzlich ausgeschlossen.

1.7 Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

- In den WA1, WA2, WA4 und WA4a darf pro Gebäude maximal eine Wohnung untergebracht werden.
- In den WA3, WA3a und WA3b dürfen pro Gebäude maximal zwei Wohnungen untergebracht werden.

1.8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

An Kreuzungen und Straßeneinmündungen sind die im Zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

1.9 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

Den Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt als:

- Straßenverkehrsfläche
- Fußwege
- Bushaltestellen, es sind Wartehäuschen und Fahrradabstellplätze zulässig
- Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlagen. Die Stellplatzflächen sind zu begrünen. Die Standorte der Bäume sind verbindlich (siehe Ziffer 1.12).
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich (Quartiersplätze)
 - Diese dürfen an Markttagen wie auch bei Veranstaltungen von Kraftfahrzeugen befahren werden.
 - Dieser ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkierungsflächen (hier straßenbegleitende Parkplätze)
 - Öffentliche Stellplatzflächen. Die Stellplatzflächen sind zu begrünen (siehe Ziffer 1.12) und wasserdurchlässig herzustellen
 - Landwirtschaftlicher Weg.
- Fläche für die Bereitstellung der Müllbehälter an dem Tag der Müllabfuhr

Die Aufteilungen innerhalb der Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte sind nicht verbindlich festgesetzt.

Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

- Als durchgängiger Anschluss entlang der Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken
 - o entlang von Straßenverkehrsfläche ein 0,50 m
 - o entlang von Fußwegen ein 0,25 m und
 - o entlang von Wendeanlagen ein 1 m

breiter Sicherheitsstreifen entsprechend dem Niveau der Erschließungsstraße auszubilden.

Diese sind als Rasen- / Wiesenfläche oder wasserdurchlässig befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.
- Anschlüsse von Tiefgaragen sind auf die Baugrundstücke bezogen, nur an einer zentralen Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig – siehe Darstellung im Zeichnerischen Teil.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Gemäß Eintragung im Zeichnerischen Teil sind Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, festgesetzt.

1.11 Behandlung von Niederschlagswasser und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist im Trennsystem der Niederschlagswasserkanalisation zuzuführen.

Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist direkt aufzufangen (Zisternen – siehe auch Örtliche Bauvorschriften Zif. 2.6) und in dafür vorgesehenen Retentionsbereichen mit belebter Bodenzone (mind. 30 cm Erdüberdeckung) zurückzuhalten und gedrosselt dem Klosterbach zuzuleiten.

1.12 Grünflächen und deren Bepflanzung und Pflege § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB

Private Grünfläche

Entsprechend der Darstellung im Zeichnerischen Teil ist folgende Private Grünfläche festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Spielgelände“:
Es sind einzelne Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche unterschiedlicher Ausgestaltung zulässig.

In der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielgelände“, sind mind. 5 mittel- oder kleinkronige Bäume zu pflanzen (HmB 14-16, s. Pflanzliste I im Anhang). Der Standort der Bäume kann innerhalb der privaten Grünfläche frei gewählt werden. Die im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorte sind beispielhaft.

Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Darstellung im Zeichnerischen Teil sind folgende Öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Wohngebietsbezogene Erholung“:
Die Flächen sind als Naherholungs- und Aufenthaltsflächen naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen (s. Pflanzlisten I und II im Anhang). Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die Böschungen entlang des Weges „Obere Ziegelhütte“ sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu optimieren. Das heißt die Pflege ist durch abschnittsweise Mahd im Winter mit Abräumen des Mähguts, ggf. zusätzlich abschnittsweise Mahd im Hochsommer, zu verbessern.

In den öffentlichen Grünflächen sind mind. 100 groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang). Der Standort der Bäume kann innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „wohngebietsbezogene Erholung“ frei gewählt werden. Die im Maßnahmenplan dargestellten Standorte sind beispielhaft. Dabei ist darauf zu achten, dass die Standorte der Gehölze so gewählt werden, dass die süd- und südwestexponierten Böschungen, besonders im südlichen Bereich, nicht beschattet werden.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (gemäß Pflanzliste I im Anhang) nachzupflanzen ist.

Das Anlegen von Wegen ist zulässig. Die Herstellung des im Zeichnerischen Teil dargestellten Rad- und Fußweges ist wasserundurchlässig gestattet. Weitere Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Die Darstellung der Lage weiterer Fußwege im Zeichnerischen Teil ist beispielhaft. Die Herstellung der Fußwege kann in der Lage abweichen.

- Zweckbestimmung Biotopverbund:
Die Flächen sind naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen (s.u., s. Pflanzlisten I und II im Anhang). Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

In der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Biotopverbund, sind 8 groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang). Der Standort der Bäume ist gemäß Darstellung im Zeichnerischen Teil verbindlich.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (gemäß Pflanzliste I im Anhang) nachzupflanzen ist.

- Zweckbestimmung „Retention“:
In den öffentlichen Grünflächen sind Flächen für die Retention des Niederschlagswasser vorzusehen (s. M2). Innerhalb der Retentionsflächen werden Dauerstaubereiche mit natürlicher Sukzession angelegt (s. Kapitel 5.3 Ausgleich). Die übrigen Retentionsbereiche sind mit artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Die Flächen sind 2-3x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Zweckbestimmung „Spielplatz“
In den öffentlichen Grünflächen sind Spielplätze ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind einzelne Spielmöglichkeiten unterschiedlicher Ausgestaltung zu schaffen.

Begrünung privater Grundstücksflächen

Je angefangene 500 m² Privatgrundstück ist ein kleinkroniger Baum durch die Stadt Rottweil zu pflanzen (HmB 14-16, s. Pflanzliste I im Anhang) und durch den Bauherren zu pflegen. Der Standort ist frei wählbar. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (gemäß Pflanzliste I im Anhang) durch den Bauherren nachzupflanzen ist. Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsgrün)

An den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der Straßen sind groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang). Die im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorte sind verbindlich.

Offene Pflanzquartiere (Verkehrsgrünflächen) sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

Die Aufteilungen innerhalb der Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte sind nicht verbindlich festgesetzt.

Begrünung von Stellplatzflächen / Besucher-Kfz-Stellplätzen

Öffentliche Stellplatzflächen und private Besucher-Kfz-Stellplätze sind zu begrünen. Offene Pflanzquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten. Je fünf Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang). Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

1.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.13.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- Erhalt und Pflege eines Teilbereiches der bestehenden Obstwiese (0,2 ha)

Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc., zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

Das Anlegen von Wegen sowie eines Spielplatzes sind zulässig.

Für einen dauerhaften Erhalt der Obstwiese sind regelmäßig Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Baumschnitte und sonstige Pflegemaßnahmen zur Verbesserung der Stabilität und Vitalität. Schnitt und Pflegemaßnahmen müssen fachgerecht durchgeführt werden.
- Bei Verlust von Obstbäumen sind Nachpflanzungen mit Hochstamm-Obstbäumen vorzunehmen.
- Die Flächen sind 2-3x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Erhalt vorhandener Solitärgehölze und Gehölzstrukturen:
 - Die im Zeichnerischen Teil als erhaltenswert festgesetzten Solitärgehölze und Gehölzstrukturen (Hecken), insbesondere das gem. § 33 NatSchG BW geschützte Biotop Nr. 7817-325-0173 (Schlehenhecke), sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzlisten I und II im Anhang).
 - Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc., zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

1.13.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.

- Grundstücks- und Garagenzufahrten, private Stellplätze, öffentliche Stellplatzflächen und Quartierplätze (Mitte und West) sowie Fußwege in öffentlichen Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster, Dränpflaster oder wassergebundene Decken aus gebrochenem Natursteinmaterial.
- Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampflampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel z.B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

1.13.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der Beeinträchtigung für die vorkommenden Arten im Gebiet werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

K1a+K1b Anlage von Dauerstaubereichen und Hochstaudenflächen in und um die Retentionsbereiche auf den Flurstücken 4726 (K1a) und 3642 (K1b) (CEF-Maßnahmen)

Innerhalb der Retentionsflächen (Flurstücke 4726 und 3642) werden mehrere Dauerstaubereiche / Tümpel angelegt. Die Begrünung dieser Dauerstaubereiche erfolgt durch natürliche Sukzession. Die Retentionsmulden selbst sind als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen (M3). In den Randbereichen um die geplante Retentionsfläche auf Flurstück 4726 (K1a) ist die Anlage von staudenreichen Buntbrachen vorgesehen.

K2 Anbringen von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel

In der zu erhaltenden Obstwiese und den zu erhaltenden Solitäräumen sind mind. 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel (z.B. Feldsperling, Meisen, Rotkehlchen, Star) aufzuhängen.

K3 Schaffung bzw. Optimierung der Lebensräume für die Zauneidechse

Schaffung von Sonnenplätzen durch insgesamt mindestens sechs je 5 m lange und ca. 2 m breite Steinriegel an der Böschung im Süden (Flurstück 3467) sowie an den Böschungen der östlichen Retentionsmulde (Flurstück 3643).

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

K4 Anlage einer Buntbrache auf Flurstück 4724, Gemarkung Rottweil (CEF-Maßnahme)

Auf Flurstück 4724 ist eine Buntbrache mit ca. 6 m Breite (ca. 800 m²) anzulegen.

K5 Anlage dornenreicher Hecken und Entwicklung von Saumstreifen auf den Flurstücken 5685 und 5689, Gemarkung Rottweil (CEF-Maßnahme)

Anlage dornenreicher Hecken entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 5685 und 5689 sowie im Norden des Flurstücks 5685. Dazu ist an mehreren Stellen eine Initialpflanzung mit Weißdorn und Wildrosen vorgesehen, unterstützt durch das Ablagern von Schnittgut von Schlehenhecken.

Die Flächen zwischen den Hecken entlang des Weges (Flurstück 5689) sind zu Saumstreifen zu entwickeln bzw. sind hier bereits bestehende Saumstreifen zu erweitern. Die Saumstreifen sind extensiv zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung und Mahd nicht vor Juni.

K6a Anlage von zwei Buntbrachen auf den Flurstücken 699 und 1158, Gemarkung Göllsdorf (CEF-Maßnahme)

Auf den nachfolgenden Flurstücken sind jeweils Buntbrachen anzulegen.

- Flurstück Nr. 699 im Gewinn Hasengäßle auf der Gemarkung Göllsdorf (2.400 m²)
- Flurstück Nr. 1158 im Gewinn Straßenäcker auf der Gemarkung Göllsdorf (2.400 m²)

K6b Anlage eines Ackers mit Unkrautvegetation auf einer bestehenden ackerbaulich genutzten Fläche, Flurstücke 959, 960 und ein Teilbereich des Flurstückes 961, Gemarkung Göllsdorf (CEF-Maßnahme)

Die Flächen befinden sich im Norden der Gemarkung Göllsdorf. Die Flurstücke sind insgesamt ca. 4.000 m² groß. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt und sollen auch weiterhin hierfür herangezogen werden, mit dem Unterschied, dass zukünftig eine extensive Ackernutzung stattfinden soll.

K7 Maßnahmenkomplex Kläranlage In der Au 5, Flurstück 287/3, Gemarkung Rottweil

Anlage von drei Teichen mit Röhricht, Hochstauden, Gehölzen, Streuobstflächen sowie Magerwiesen um die Kläranlage In der Au 5, Rottweil, auf einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Der genaue Umfang der Maßnahme ist dem Anhang zu entnehmen.

K8 Teilentsiegelung Waldweg Jungbrunnen, Gemarkung Göllsdorf (Flst. Nr. 1231/5) und Feckenhausen (teilweise Flst. Nr. 759)

Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Rottweil entnommen.

Der asphaltierte Waldweg wurde auf 4.350 m² Fläche zu einem Weg mit wassergebundener Decke rückgebaut.

K9 Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte, Teilbereich Flurstück 333, Gemarkung Feckenhausen

Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Rottweil entnommen.

Die Fläche befindet sich im Südosten der Gemarkung Feckenhausen. Das Flurstück 333 ist ca. 20.000 m² groß, davon wurden etwa 7.150 m² zu einer Magerwiese mittlerer Standorte entwickelt.

Die Fläche ist mit einer verbrachten Magerwiese (ca. 40 %) sowie Einzelgehölzen (u.a. Esche, Kirsche, Eiche) und Einzelgebüsch (überwiegend Schlehe und Schlehenaufwuchs mit ca. 60 %) bestanden.

Auf der Fläche wurde eine ‚Erstinsandsetzung‘ vorgenommen. Einzelne Gehölze (überwiegend Eschen) und Gebüsch (überwiegend Schlehenaufwuchs und einzelne überalterte Schlehengebüsch) wurden entnommen, größere Einzelbäume

(Obstbäume und Bäume mit Totholz) erhalten. Die verbrachte Magerwiese wird gemäht, das Mähgut entfernt.

Auf der Fläche ist eine Beweidung (max. 2x pro Jahr) mit Schafen oder die Pflege durch eine Firma (2x jährlich mähen und Mähgut entfernen) vorgesehen. Die Fläche soll sich zu einer Magerwiese mittlerer Standorte entwickeln.

K10 Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte, Flurstück 184/2, Gemarkung Feckenhausen

Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Rottweil entnommen.

Die Fläche befindet sich im Westen der Gemarkung Feckenhausen, an einem Südhang entlang der Kreisstraße K 5542 nach Gölldorf. Von dem insgesamt 7.265 m² großen Flurstück wurden etwa 3.000 m² gepflegt.

Die Fläche war mit einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation sowie Einzelgehölzen (überwiegend Obstbäume, teilweise auch Nadelgehölze) und Einzelbüschen bestanden.

Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Freilegen des bestehenden Weges
- Entfernung von Nadelgehölzen (Jungaufwuchs)
- Entbuschung der Fläche
- Erhalt von Totholz
- Beweidung mit Schafen bzw. maschinelle Pflege

K11 Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte Flurstück 184/2 – östlicher Teilbereich, Gemarkung Feckenhausen

Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Rottweil entnommen.

Die Fläche befindet sich im Westen der Gemarkung Feckenhausen, an einem Südhang entlang der Kreisstraße K 5542 nach Gölldorf. Von dem insgesamt 7.265 m² großen Flurstück wurden etwa 3.000 m² bereits 2010/2011 gepflegt.

Im Frühjahr 2015 wurden auf der östlich angrenzenden Fläche, mit einer Größe von etwa 1.500 m², weitere Pflegemaßnahmen durch Ehrenamtliche durchgeführt.

Die Fläche war ebenso mit einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation sowie mit Schlehenaufwuchs bestanden.

Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Rücknahme des Schlehenaufwuchses und der Ruderalvegetation
- Beweidung mit Schafen bzw. maschinelle Pflege

K12 Steinbruch-Komplex-Biotop mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Gemarkung Gölldorf

Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Rottweil entnommen.

Sie umfasst 10.752 m² Fläche aus unterschiedlichen Sukzessionsstadien, die zu einem mit Ziegen beweideten halboffenen Magerrasen und Nasswiesen entwickelt werden.

Die ursprünglich sieben Flurstücke gemäß Maßnahmenbeschreibung wurden mittlerweile zu zwei Flurstücken zusammengelegt:

Flurstück 564 aus den Flurstücken 564, 566/3, 565/1, 568 und 570

Flurstück 564/5 aus den Flurstücken 554 und 555

K13a Freistellung von Schwarzwagfels und Oberne Fels in Fridingen a.D.

Durch Entfernung der dort standortfremden Fichtenbestände. Dadurch können sich hier typische Vegetationstypen der Felsen entwickeln.

Maßnahmenfläche: 10.250 m²

Flurstück-Nr. 4012/1

Gemarkung: Fridingen a.D.

K13b Freistellung Sperberlochfels in Fridingen a.D.

Durch Entfernung der dort standortfremden Fichtenbestände. Dadurch können sich hier typische Vegetationstypen der Felsen entwickeln.

Maßnahmenfläche: 23.750 m²

Flurstück-Nr. 4030

Gemarkung: Fridingen a.D.

K14 Anlage eines Tümpels, von Lesesteinhaufen und extensivem Grünland, im Bereich der Flurstücke Nr. 1505/2, 1519, 1522 und 1523 (ehem. Baumschule Auber), Gemarkung Rottweil

Die Flächen für den Ausgleich umfassen 4.000 m² und befinden sich im Südosten der Gemarkung Rottweil im Bereich der ehemaligen Baumschule Auber. Die Flurstücke 1519, 1521, 1522 und 1523 sind teilweise bereits Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Rw 271/05 „Nägelesgraben – 1. Teil“.

1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil gelten folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Leitungsrechte.
 - GFL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Doppelhausgrundstückes und der ENRW GmbH (Gas, Wasser, Strom) sowie der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung
 - LR2 Leitungsrecht innerhalb einer öffentlichen Grünfläche zugunsten der ENRW GmbH (Strom)
 - GFL3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ENRW GmbH (Fernwärme)
 - LR4 Leitungsrecht innerhalb der öffentlichen Grünflächen zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung
 - LR5 Leitungsrechte zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung

- GFL6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ENRW GmbH (Gas, Wasser, Strom, Fernwärme).

1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Grundrissorientierung

An den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen sind durch Anordnung der Baukörper und / oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten (siehe Gutachten Fichtner Water & Transportation, November 2016, Anlage 6.1 bis 6.8).

Schalldämm-Maß von Außenbauteilen

Ab Lärmpegelbereich III (siehe Gutachten Fichtner Water & Transportation, November 2016, Anlage 6.1 bis 6.8) sind an den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien die Umfassungsbauteile aller Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung der Gebäude in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) herzustellen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den Anlagen 6.1 bis 6.8 des Gutachtens Fichtner Water & Transportation für sonstige Aufenthaltsräume bzw. für Schlafräume für alle Stockwerke zu entnehmen.

In Baufenstern bis Lärmpegelbereich II ist kein Nachweis des Schalldämm-Maßes im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume und Kinderzimmer an den östlichen Fassaden der ersten Gebäudereihe entlang der Imster Straße, die nicht über Fenster an einer anderen

Fassade verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind diese Schlafräume und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Notwendige Geländeangleichungen im Übergang zu den Erschließungsanlagen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zu dulden. Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziffern 2.5.1 und 2.5.2 sowie Hinweise Ziffer 3.2.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Rw 310/13

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Räumlicher Geltungsbereich

- Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Zeichnerische Teil maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Entsprechend des Zeichnerischen Teils (Nutzungsschablone) sind die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude festgesetzt.

- Zulässig sind Flachdächer (FD), Pultdächer (PD, nur einhüftig) sowie Satteldächer (SD) und auch versetzte Satteldächer (vSD). Ergänzend wird auf die Systemschnitte in der Anlage verwiesen.
- Geneigte Dächer sind auch mit außermittigem First zulässig.
- Aneinander gebaute Gebäude, z.B. Doppelhäuser oder Hausgruppen, sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu versehen.

2.1.2 Dachdeckung der Hauptgebäude

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche sowie extensiv begrünte Dächer (Substratschicht mind. 10 cm) zulässig.
- Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen unzulässig.

2.1.3 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung von Nebenanlagen, Garagen und Carports

- Garagen und Carports (freistehende und ins Gebäude einbezogene, sofern nicht als Terrasse genutzt) sowie Nebenanlagen sind mit Flachdach oder geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 20° auszuführen. Sie sind extensiv zu begrünen (mindestens 10 cm Substratdicke).

2.1.4 Dachaufbauten und -einschnitte

- Die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte (Gesamtsumme) darf höchstens 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.
- Zwerchhäuser sind zulässig bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite.

2.2 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr.2 LBO

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in unbeleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Abfallbehältern

§ 74 (1) Nr.3 LBO

2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, private Stellplätze, öffentliche Stellplatzflächen und Quartierplätze (Mitte und West) sowie Fußwege in öffentlichen Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster, Dränpflaster oder wassergebundene Decken aus gebrochenem Natursteinmaterial..

2.3.2 Einfriedungen

- Als Einfriedungen gelten bauliche Anlagen, die als Abgrenzung zum Nachbargrundstück oder zum öffentlichen Raum (Straßen, Gehwege etc.) errichtet werden.
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang). Im Bereich von Sichtfeldern jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.8 und Darstellung im Zeichnerischen Teil).
- Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m, dabei entlang von Wendeanlagen 1,00 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.
- Einfriedungen in Richtung der unbebauten Landschaft sind nur als freiwachsende Hecken mit mindestens 50 % Anteil an gebietsheimischen Arten zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang).

- Mauern (durchgehende Fundamente) an Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückshöhen erforderlich sind (siehe Ziffer 2.5.2 Stützmauern).

2.3.3 Abfallbehälter

- Mülltonnenstandplätze für Abfall sind mit einem festen Sichtschutz zu errichten. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen

2.4 Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

- Pro Wohnung bis 80 m² Wohnfläche ist mindestens ein Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Pro Wohnung mit einer Größe von 81 m² und mehr Wohnfläche sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA5, WA6, WA6a und WA6b sind Besucherstellplätze vorzusehen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.5). Dabei gilt: für 4 Wohnungen ist je ein Besucher-Kfz-Stellplatz auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Die Besucher-Kfz-Stellplätze sind zu begrünen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.12).

2.5 Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

- Durchzuführende Geländeanpassungen und / oder Böschungen sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken zulässig (siehe auch Ziffer 2.5.1).

2.5.1 Böschungen auf den Baugrundstücken

- Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von maximal 1:2 oder flacher anzulegen.
- Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstückes oder des anschließenden Geländes der öffentlichen Grünfläche anzupassen.

2.5.2 Stützmauern

- Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen vom Straßenniveau zulässig. Darüber hinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).
- Stützmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Darüber hinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

- Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche zu errichten. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal mit Zwangsentleerung auszustatten.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Beschädigungen öffentlicher Anlagen gehen zu Lasten der Verursacher.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

3.2 Verkehrsflächen – Duldung baulicher Maßnahmen gem. § 126

BauGB

Der Grundstückseigentümer hat den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich der Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie eventuelle Entwässerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück zu dulden. Ebenso zu dulden ist die Aufstellung von Verteilerschränken, Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück.

Die Einfassungen der Verkehrsflächen (Bord-, Rabattsteine o.a.) werden mittig auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Dies ist vom Eigentümer zu dulden.

3.3 Versorgungsanlagen

Um die Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist ein Schutzstreifen von 1,00 m einzuhalten. Innerhalb der mit Schutzstreifen bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig. Durch eine eventuell geplante Bepflanzung dürfen bestehende und geplante Versorgungseinrichtungen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung neuer Baumstandorte in Nähe von Versorgungsleitungen das DVGW Merkblatt "GW 125" „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten ist. Sollten Pflanzungen im Umfeld (<2,5 m von der Stammachse zur Leitung) zu bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen erfolgen, sind Wurzelschutzmaßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers vorzusehen.

3.4 Wasserschutzgebiet, Umgang mit dem Grundwasser / Sicker- und Schichtwasser

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Lage des geplanten Baugebietes im Süden innerhalb der Wasserschutzgebietszone III des „Tiefbrunnens Rottenmünster“ (WSG-Nr. 325-040) zu berücksichtigen. Die Belange des Grundwasserschutzes sind einzuhalten und die Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote der Rechtsverordnung vom 25.10.1978 sind zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine bekannten Quelfassungen. Sollten bisher ungefasste Quellen angetroffen werden, sind diese zu fassen und über einen Regenwasserkanal ordnungsgemäß abzuleiten.

Es sind keine Drainagen zulässig.

Zur Verhinderung des Abflusses von Schichtwasser sind im öffentlichen Bereich an Hauptleitungen Riegel (z.B. Lehmschlag) einzubauen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Rottweil – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann oberflächennah bzw. in Abhängigkeit der jeweiligen Niederschlagsverhältnisse das Auftreten von Sicker- und Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Die ins Erdreich einbindenden Bauwerksteile müssen deshalb entweder in Form einer „Weißen Wanne“ druckwasserdicht hergestellt oder gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, abgedichtet werden.

Bei Ausführung einer „Weißen Wanne“ sind die einschlägigen Richtlinien (z.B. DafStb-Richtlinie: Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton) zu beachten.

Bei der Bemessung sowie baulichen Ausführung der jeweiligen Bodenplatte und der Kelleraußenwände ist eine temporär wirksame Auftriebssituation in Folge von aufstauendem Sicker- oder Schichtenwasser zu berücksichtigen.

3.5 Niederschlagswasser

Das gespeicherte Wasser (s. 2.6 der Örtlichen Bauvorschriften: Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser) soll für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden. Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwassers darüber hinaus wird den Bauherren unbedingt empfohlen, sich durch das Gesundheitsamt im Landratsamt Rottweil eingehend beraten zu lassen. Bei der Nutzung des Regenwassers im Haushalt sind die Bestimmungen der DIN 1988 Teil 4 zum Schutz des Trinkwassers unbedingt zu beachten.

3.6 Abwassersatzung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) vom 18.12.2013, zuletzt geändert durch Satzung vom 14.12.2014 verwiesen.

3.7 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt - anzuzeigen.

3.8 § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

3.9 Nutzung von Erdwärmesonden

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist der Bau von vertikalen Erdwärmesonden nicht zulässig. Der Bau von horizontal verlegten Erdwärmesonden ist ausnahmsweise, nach Einzelfallprüfung durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg, zulässig.

Die Genehmigung von oberflächennahen Erdwärmesystemen (bis 5,00 m Tiefe) obliegt dem Landratsamt Rottweil.

3.10 Denkmalschutz

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig mitzuteilen, damit die Erdarbeiten baubegleitend in Augenschein genommen werden können (Kontakt: klaus.kortuem@rps.bwl.de, Tel.: 0711/204 45 245 oder abteilung8@rps.bwl.de).

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde

umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.11 Fahrwege und Aufstellflächen für Feuerwehr

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege und Aufstellflächen gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 einzuplanen.

3.12 Klimaschutz

Das im Januar 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hat das Ziel bis zum Jahr 2020 den Anteil regenerativer Energien auf 14 % zu steigern. Für Neubauten wird die Nutzung regenerativer Energien oder die Ergreifung anderer klimaschonender Maßnahmen Pflicht.

Beispiele für die Nutzung erneuerbarer Energien:

- solare Strahlungsenergie
- Wärmepumpen
- Umweltwärme
- Biomasse (Holzpellets o.ä.)

Beispiele für andere klimaschonende Maßnahmen:

- stärkere Dämmung
- Nutzung von Abwärme
- Bezug von Wärme aus einem Fernwärmenetz
- Einsatz von Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung

Ausgefertigt:

Rottweil, den 24.04.2018

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienstsiegel

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan
Rw 310/13 „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ und die Örtlichen Bauvorschriften
am 28.04.2018 in Kraft.

Rottweil, den 28.04.2018

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienstsiegel

4 Anhang

4.1 Pflanzlisten

Nachfolgende Pflanzenlisten stellen eine Auswahl an gebietsheimischen Gehölzen (Quelle: LfU, 2002, Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg) dar. Die aufgeführten Obstgehölze entsprechen den Empfehlungen des Landratsamtes Rottweil, Beratungsstelle für Gartenbau und Grünordnung.

Pflanzliste I

Gebietsheimische Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) entlang der Straßen, markante Solitärgehölze zur Platzgestaltung oder zur Akzentuierung in den öffentlichen Grünflächen.

Hochstamm mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen (HmB).

Botanischer Name	Deutscher Name	Als Straßenbaum geeignet	Für Spielplätze ungeeignet, da giftig
Acer platanoides	Spitzahorn	X	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	
Juglans regia	Walnuss		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Tilia cordata	Winter-Linde	X	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	X	
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)		

Gebietsheimische Bäume II. Ordnung (mittelkronige Bäume) entlang der Straßen, Bäume in öffentlichen Grünflächen.

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Als Straßenbaum geeignet	Für Spielplätze ungeeignet, da giftig
Acer campestre	Feldahorn	X	
Betula pendula	Hänge-Birke		
Carpinus betulus	Hainbuche	X	
Robinia pseudoacacia	Robinie	X	
Sobus aria	Mehlbeere	X	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	X	
Ulmus-Hybriden	Ulme	X	
Prunus avium	Vogelkirsche	X	
Oder Obsthochstamm, Sorten in Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaftsamt			

Gebietsheimische Bäume III. Ordnung (kleinkronige Bäume) in privaten Grünflächen.
 Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Für Spielplätze ungeeignet, da giftig
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Fraxinus ornus	Blumenesche	
Prunus in Sorten	Zierkirsche	
Oder Obsthochstamm, Sorten in Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaftsamt		

Pflanzliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen

Mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Für Spielplätze ungeeignet, da giftig
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X
Corylus avellana	Hasel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X
Ligustrum vulgare	Liguster	X
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	X
Prunus avium	Vogelkirsche	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	X
u.a.		

4.2 Systemschnitte

Beispielhafte Darstellung der Baukörper gemäß der Vorgaben zur Gebäudehöhe, der Dachformen und Dachneigungen



