

Mehrfertigung



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Eschle-Erweiterung"
in Bühlingen
Beb. Plan Nr. 283/07**

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Stand:15.12.2010

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19
Bahnhofstraße 44

Städtebau . Umweltplanung
72108 Rottenburg am Neckar
67346 Speyer

info@stadtplanung.com
Telefon 07472/26452
Telefon 06232/67760

Bebauungsplan "Eschle - Erweiterung"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. September 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl., S. 185)

Alle bisherigen Festsetzungen eines Bebauungsplans, sonstige planungsrechtliche Vorschriften sowie örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eschle" außer Kraft. In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 – 15 BauNVO und § 9 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Nebenanlagen §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Je Baugrundstück sind zwei Nebenanlagen, die Gebäude im i.S.d. Landesbauordnung darstellen, mit bis zu je 20 m³ Rauminhalt oder eine Nebenanlage bis 40 m³ Rauminhalt zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO und § 9 BauGB)

2.2 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Für die höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden) ist in der Planzeichnung die Höhe über dem Bezugspunkt eingetragen. Auch der Bezugspunkt ist im Bebauungsplan eingetragen; sind für Grundstücke mehrere Bezugspunkte angegeben, gilt das arithmetische Mittel der Bezugspunkte.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind die maximale Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Die Höhen werden von der rechnerisch höchstzulässigen EFH aus gemessen. Die Wandhöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die festgesetzte höchstzulässige EFH und die festgesetzte Wandhöhe können ausnahmsweise um bis zu 20 cm überschritten werden, wenn die festgesetzte maximale Firsthöhe und die festgesetzte Dachneigung eingehalten wird.

Es gelten in Abhängigkeit von der Dachform (siehe III. Örtliche Bauvorschriften, 2.1) folgende Gebäudehöhen:

Satteldach/versetztes Pultdach:

maximale Wandhöhe 4,5 m, maximale Firsthöhe 8,5 m

Pultdach:

maximale (untere) Wandhöhe 6,3 m, maximale (obere) Wandhöhe 8,5 m

Flachdach:

maximale Höhe 7 m

3. Stellung baulicher Anlagen

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen, allseits offene Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Baugrundstücken können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden bis zu

- zwei Stellplätze oder
- ein Stellplatz und ein überdachter Stellplatz
- oder ein Stellplatz und eine Garage.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Als durchgängiger Anschluss entlang der Verkehrsflächen, außer entlang von Gehwegen, ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, an Wendeanlagen auf 1,00 m verbreiteter, niveausgleichender Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

7. Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

8. Flächen oder Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Fläche wird das Niederschlagswasser unterirdisch gesammelt und gedrosselt an den Grabenbach abgeleitet.

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

Zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen gilt:

9.1 Minimierung der Versiegelung

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken und öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

9.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise“ sind zu beachten.

9.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung 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.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

9.4 Begrünte Dächer

Begrünte Flachdächer sind mit einem Feinkies–Sand–Gemisch mit geringfügigem Lehmanteil auszuführen und mit Magerrasen und Sedum-Arten anzulegen. Die Substrathöhe muss mindestens 6 cm betragen.

9.5 Obstwiesen A und B

Die Obstwiese A ist mit heimischen standortgerechten Obsthochstämmen zu bepflanzen; (Ziel: etwa je 100 m² Wiesenfläche ein Baum gepflanzt).

Die Obstwiese B ist als Magerwiese zu entwickeln.

Die Obstwiesen sind zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

9.6 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden.

9.7 Terrassengestaltung

Die Einbindung von Terrassen bei abschüssigem Gelände soll mit Muschelkalk-Felsrippen und einer Peripheriepflanzung mit standortadäquaten, wärmeliebenden Straucharten des Berberidion-Verbandes unter besonderer Berücksichtigung diverser naturraumtypischer Wildrosenarten erfolgen.

10. Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung Rottweil zur Führung eines Regenwasserkanals festgesetzt.

11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bis auf die Anpflanzungen nach 11.1 werden die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen erstmalig von der Stadt Rottweil vorgenommen und sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Anzupflanzen sind standortgerechte heimische Gehölzarten sowie Obsthochstämme traditioneller Sorten, deren Pflanzenauswahl der den Hinweisen beigefügten Liste (II.7.) entnommen werden kann.

11.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Hochstamm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume auf den Baugrundstücken werden hierauf angerechnet.

Auf den privaten Baugrundstücken sind 10 % der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Großsträuchern und Sträuchern (Laubgehölze) zu bepflanzen.

12. 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 Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die Straße ein.

II. HINWEISE

1. Abwassersatzung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ (Abwassersatzung – AbwS) der Stadt Rottweil hingewiesen.

2. Baumstandorte

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Die Versorgungsanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden.

3. Abfallbeseitigung

Die westliche Eckhofstraße darf infolge fehlender Wendemöglichkeit – verbunden mit einem Rückfahrverbot (Unfallverhütungsvorschriften) – von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Die Anlieger haben ihre Abfallgefäße bzw. ihren Abfall zur Entsorgung an die Einmündung Planstraße B – Eckhofstraße zu verbringen.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, auf dem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne sollte je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der ENRW zu stellen.

5. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehrerfüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Straßenausbauplanung

Die Straßenausbauplanung kann bei der Abteilung Tiefbau der Stadt Rottweil eingesehen werden.

7. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

Äpfel:

Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Sträucher

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

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

8. Verkehrsflächen: Duldung baulicher Maßnahmen

Eigentümer/innen von Baugrundstücken haben auf dem Baugrundstück zu dulden:

- Auf den Baugrundstücken den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton für Verkehrsflächeneinfassungen, der Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie eventuelle Entwässerungseinrichtungen,
- die Aufstellung von Verteilerschränken, Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und
- die mittig auf der Grundstücksgrenze gesetzten Einfassungen der Verkehrsflächen (Bord- oder Rabattsteine).

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Ref. 26 ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

IV. Örtliche Bauvorschriften

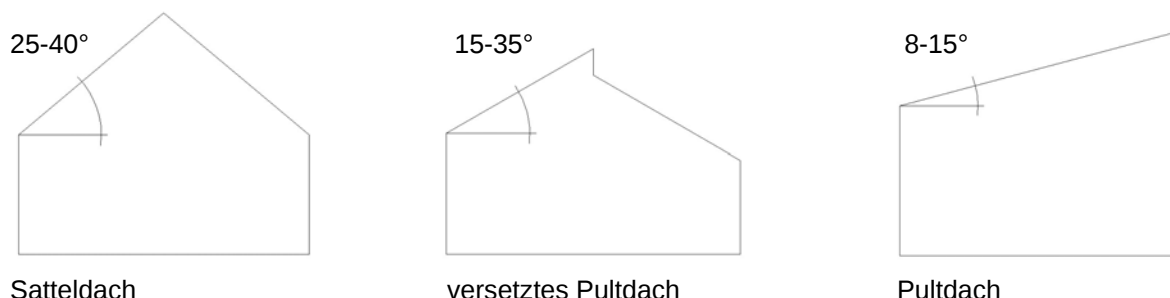
Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl., S. 809,814)

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

1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind entsprechend Planeinschrieb symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes sowie Flachdächer und Pultdächer zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.



1.2 Dachneigung

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.

Es gelten nach Planeintrag folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

- bei symmetrischen Satteldächern (SD) 25° bis 40°
- bei symmetrischen, gegeneinander versetzten, gleichgeneigten Pultdächern (vPD) 15° bis 35°
- bei Pultdächern (PD) 8°-15°; die Neigung der Dachflächen ist nur in nördliche Richtung zulässig.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder symmetrischen Giebelgauben zulässig. Dächer von Querhäusern (Vor- oder Rücksprünge der Außenwand, durchbrochene Traufe) und Zwerchhäusern (über die Traufe durchlaufende Außenwand) sind wie Dachaufbauten zu gestalten. Bei Dachaufbauten sowie Querhäusern und Zwerchhäusern ist eine gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung nicht zulässig.

Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die festgesetzte Wandhöhe im Rahmen der nachstehenden Regelungen überschreiten:

- Die Gesamtlänge von Querhäusern und Zwerchhäusern darf je Dachseite ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern je Dachseite darf zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der First der Dachaufbauten, Querhäuser oder Zwerchhäuser darf den Hauptfirst nicht überragen. Zum Ortgang, zu benachbarten Gauben, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,20 m eingehalten werden.

1.4 Dachdeckung

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind im Planungsgebiet nur Ziegel oder ziegelähnliche Dachsteine in der Farbskala rot über braun bis anthrazit mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Aneinander gebaute Gebäude in Form von Doppelhäusern müssen die gleiche Art und Farbe der Dachdeckung aufweisen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

2. Äußere Gestaltung von Garagen und offenen Stellplätzen § 74 Abs. Nr. 1 LBO

Garagen sollen gestalterisch in das Hauptgebäude integriert und in dessen Dachflächen- oder Terrassengestaltung einbezogen werden.

Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach oder mit geneigten Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise können Flachdächer zugelassen werden, wenn sie extensiv (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) begrünt werden. Die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) sind als extensiv begrünte Flachdächer (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) auszuführen.

Geschlossene Fassadenflächen von Garagen, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, sind mit kletternden oder rankenden einheimischen und standortgerechten Arten zu begrünen.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen, die zu öffentlichen Straßen und Wegen hin wirksam sind, dürfen nur bis 0,8 m hoch sein und müssen hinter der Straßenverkehrsfläche um mind. 0,5 m zurückversetzt sein (vgl. Ziffer 6.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen); diese sind nur als frei wachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen zulässig.

Sichtschutzanlagen sind nur im Bereich von Terrassen oder Freisitzen zulässig und dürfen eine Länge je Terrasse oder Freisitz von insgesamt 4,0 m nicht überschreiten.

Die Abgrenzung oder Einfriedung von nebeneinander liegenden Garagen- oder Stellplatzzufahrten ist unzulässig.

4. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

5. Versorgungsleitungen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Sämtliche Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Im verkehrsberuhigten Bereich sind die Verteilerschränke auf den privaten Grundstücken mit einem Abstand von 0,5 m von der Verkehrsfläche aufzustellen.

6. Standorte für Müllbehältnisse

Standorte für Müllbehältnisse sind mit baulichen Anlagen (z.B. Garagen) zu verbinden. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

7. Überschreitungen von Baugrenzen mit Bauteilen

Überschreitungen von Baugrenzen mit Bauteilen sind nur im Rahmen des § 5 Abs. 6 der LBO zulässig. Die Punkte 1.2 und 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

Rottenburg am Neckar, den 15.12.2010

Thomas Weigel
Stefanie Tremmel

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Ausgefertigt:
Rottweil, den 11.04.2011

gez. _____ Dienstsiegel

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Eschle – Erweiterung“ am 13.04.2011 in Kraft.

Rottweil, den 13.04.2011

gez. _____

Thomas Burzan
Fachbereichsleiter
Bauen und Stadtentwicklung