

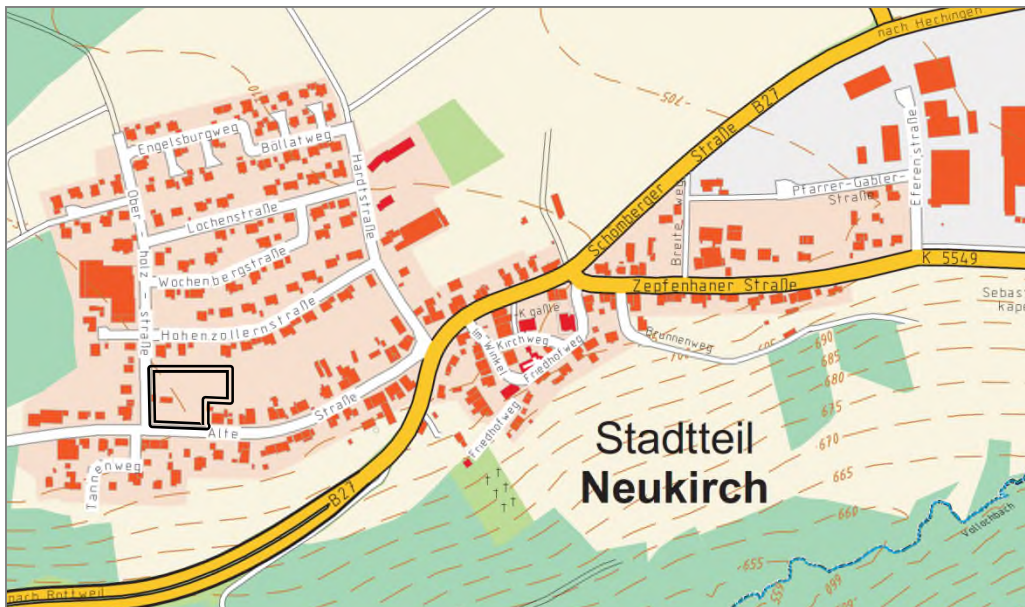
Bebauungsplan

„Alte Straße“ in Neukirch

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beb.-Plan-Nr. Nk 308/13

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Stand: Satzung

22.11.2016

Mehrfertigung

Der Bebauungsplan Nk 308/13 „Alte Straße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nk 104/61 „Heiligenwiesen“ in sämtlichen Festsetzungen.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Stellung baulicher Anlagen	4
1.4	Bauweise.....	4
1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.6	Garagen und Stellplätze	4
1.7	Nebenanlagen.....	4
1.8	Zahl der Wohnungen	4
1.9	Verkehrsflächen	5
1.10	Flächen für Versorgungsanlagen	5
1.11	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
1.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
2	Örtliche Bauvorschriften	7
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	7
2.2	Werbeanlagen.....	7
2.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	7
2.4	Stützmauern.....	8
2.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser.....	8
3	Hinweise	9
3.1	Wasserschutz.....	9
3.2	Niederschlagswasser	9
3.3	Abwassersatzung.....	9
3.4	Bodenschutz	9
3.5	Verkehrsflächen - Duldung baulicher Maßnahmen gemäß § 126 BauGB	9
3.6	Altlasten	9
3.7	Denkmalpflege	10
3.8	§ 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	10
3.9	Geotechnik	10
3.10	Vermessung	10
3.11	Grundwasserschutz Grundwasserneubildung:	10
4	Anhang	12
	Systemschnitte	12

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nk 308/13 „Alte Straße“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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)

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)

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 BauGB

§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 BauGB i.V.m.

§§ 16 - 21 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

§ 19 und § 20 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sind dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.2.2 Gebäudehöhe

§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlage ist die Firsthöhe (FH). Die Firsthöhe wird zwischen der jeweils rechnerisch höchstzulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Firstoberkante (oberste Dachbegrenzungskante) gemessen. Die Wandhöhe (WH) wird von der jeweils rechnerischen höchstzulässigen EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

In Abhängigkeit von der Dachform (siehe 2. Örtliche Bauvorschriften, 2.1.1) werden folgende Wand- und Firsthöhen festgesetzt:

- Satteldach (SD), auch versetzt:
maximale Wandhöhe 4,50 m
maximale Firsthöhe 8,50 m
- Pultdach (PD) (nur einhöftig):
maximale (untere) Wandhöhe: 6,50 m
maximale (obere) Wandhöhe (Firsthöhe): 7,50 m

1.2.3 Höhenlage

§ 18 BauNVO

Für die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist im Zeichnerischen Teil die Höhe des Bezugspunktes (HbP) in Meter über Normalnull (m. ü. NHN) eingetragen. Abweichungen bis maximal +/- 20 cm sind zulässig.

1.3 Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung für die Stellung der Hauptgebäude ist einzuhalten. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Winkelbauten sind zulässig, wenn die Hauptfirstrichtung ablesbar eingehalten wird.

1.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist dem Zeichnerischen Teil entnehmen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.6 Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.

§ 12 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auf Baugrundstücken zulässig.

1.7 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.

§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen gilt: Je Baugrundstück sind Nebenanlagen mit max. 40 m³ Rauminhalt zulässig.

Nebenanlagen sind im Bereich der straßenseitigen Vorgartenfläche gänzlich ausgeschlossen.

1.8 Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude dürfen maximal zwei Wohnungen untergebracht werden.

1.9 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

- Straßenverkehrsfläche
- Gehwege
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich bzw. Platz
- Verkehrsgrün

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Das Verkehrsgrün ist beispielhaft dargestellt und nicht verbindlich. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich bzw. Platz ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, z.B. mit offenporigem Betonpflaster.

Zum Schutze des bestehenden Walnussbaumes ist entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil der Bereich in einem Radius von 6 m um den Baum von allen baulichen Anlagen und Einbauten wie z.B. Fundamente oder Nebenanlagen freizuhalten. Davon ausgenommen bleibt die Verkehrsfläche.

Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen an Verkehrsflächen: Auf den angrenzenden privaten Grundstücken ist als durchgängiger Anschluss

- von Gehwegen ein 0,25 m
- an Straßenanlagen ein 0,50 m und
- an der Wendeplatte ein 1,00 m

breiter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden.

Diese sind als Rasen-/ Wiesenfläche oder wasserdurchlässig befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen und Stützmauern und Bepflanzungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße anzupassen.

An den Einmündungen der Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtfelder von sichtbehindernden Nutzungen (z.B. Einfriedungen, Stützmauern) mit einer Höhe von mehr als 0,60 m freizuhalten.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege anzupassen.

Notwendige Geländeangleichungen im Übergang zu den Erschließungsanlagen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

1.12.1 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Begrünung privater Grundstücksflächen:

Pro 350 m² ist ein kleinkroniger Einzelbaum durch die Stadt neu anzupflanzen und bei Abgang oder Fällung vom Grundstückseigentümer durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Gepflanzt werden folgende, den Grundstückseigentümern zur Auswahl stehende Baumarten:

Botanischer Name	Deutscher Name
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
oder Obsthochstamm	
Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen	

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 Pflanzlisten) nachzupflanzen ist.

Hinweis: Die Fläche ist darüber hinaus von den Grundstückseigentümern mit heimischen Strauch- und Baumarten - auch Obstbäume - in lockerer Form zu bepflanzen und zu unterhalten. Zur Auswahl stehen: Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Vogelbeere, Roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball und Gemeiner Schneeball.

- Erhalt von Bäumen: Der im Zeichnerischen Teil als erhaltenswert festgesetztes Solitärgehölz (Walnussbaum) ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist dieser durch entsprechendes gebietsheimisches Gehölz zu ersetzen.
- Zum Schutze des bestehenden Walnussbaumes ist entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil der Bereich in einem Radius von 6 m um den Baum von allen baulichen Anlagen und Einbauten wie z.B. Fundamente oder Nebenanlagen freizuhalten. Davon ausgenommen bleibt die Verkehrsfläche.

1.12.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriff

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 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.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu auszuführen, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Garagen und überdachte Stellplätze (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 mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm).
- Hinweis: Als funktionsbezogener Ausgleich für den Verlust von Neststandorten von häufigen, nicht gefährdeten bzw. auf der Roten Liste stehenden, aber besonders geschützten Vogelart der Gärten und des Siedlungsbereichs wird empfohlen, im Gebiet oder Umfeld vier Nistkästen aufzuhängen.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nk 308/13 „Alte Straße“

Rechtsgrundlagen

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

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

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Hauptgebäuden

entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil sind zulässig:

- Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° - 45°, auch versetzt
- Pultdächer (PD) (nur einhäufig) mit einer Neigung von 6° - 18°

Für die Dacheindeckung sind rote bis dunkelbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Materialien mit nicht glänzender Oberfläche sowie extensiv begrünte Dächer zulässig (Substratschicht mind. 10 cm).

Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung von Garagen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (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 mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm).

2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf höchstens 1/2 (in der Gesamtsumme) der zugehörigen Trauflänge betragen.

2.2 Werbeanlagen § 74 Abs. 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 § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten, befestigten Nutzflächen sind auf das notwendige Maß für Stellplätze, Garagenzufahrten, Hauszugänge und Terrassen zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Schotterfläche, Rasenpflaster auszuführen.

2.3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen gelten Anlagen, die als Abgrenzung zum Nachbargrundstück oder zum öffentlichen Raum (Straßen, Gehwegen) eingesetzt werden.

Die Grundstücke sind entlang von Gehwegen und Straßen sowie zwischen den Grundstücken möglichst offen zu gestalten. Sofern hier Einfriedungen gewünscht sind, sind Hecken in heimischen/ standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Buche, Feldahorn, Hainbuche, Liguster; keine Nadelgehölze wie Thuja, Fichte u.ä.) sowie stehende Holz- und einzugrünende Drahtzäune zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig und müssen entlang der Grundstücksgrenzen um:

- 0,25 m von Gehwegen
- 0,50 m von Verkehrsflächen
- 1,00 m vom Wendepunkte

zurückgesetzt sein, um eine Begrünung auf der Außenseite zuzulassen.

Mauern (durchgehende Fundamente) an Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückshöhen erforderlich sind (s. 2.3 Stützmauern).

An den Einmündungen der Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtfelder von sichtbehindernden Nutzungen (z.B. Einfriedungen, Stützmauern) mit einer Höhe von mehr als 0,60 m freizuhalten.

2.4 Stützmauern

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen vom Straßenniveau zulässig. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschten (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

Stützmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschten (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen um:

- 0,25 m von Gehwegen
- 0,50 m von Verkehrsflächen
- 1,00 m vom Wendepunkte

zurückzusetzen.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ pro 10 m² versiegelter Fläche zu errichten. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Mischwasserkanal mit Zwangsentleerung auszustatten.

Drainagen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

3 Hinweise

3.1 Wasserschutz

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen ein Unterbrechen bzw. Abschneiden der Grundwasserströme zu verhindern.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Grundstückes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Wird im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, 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 anzuzeigen.

Ein Anschluss von Dränungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Auch Dränungen um die Wohn- und sonstigen Gebäude dürfen nicht angeschlossen werden. Die vorhandenen Grundwasserströme und Quellen sind zu schützen.

3.2 Niederschlagswasser

Das gespeicherte Wasser (siehe auch Punkt 2.5 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.

Direkte Versickerungen von Niederschlagswasser innerhalb des Bebauungsplanes sind nur über die belebte Bodenzone zulässig. Direkte Schachtversickerungen oder Sickerschächte zur Ableitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser sind unzulässig.

3.3 Abwassersatzung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) vom 18. Dezember 2013, zuletzt geändert am 17.12.2014 verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Die Einwirkung in das Baugrundstück ist so gering wie möglich zu halten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind generell zu begrünen. Auf die Ziffer 2.3.1 wird hingewiesen.

Es ist darauf zu achten, dass die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) ausschließlich auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber auf Flächen erfolgt, die im Zuge der späteren Überbauung ohnehin in Anspruch genommen werden.

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Die Gebäudeplanungen und Geländemodellierungen sind so vorzunehmen, dass möglichst wenig Erdaushub anfällt. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist sicherzustellen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

3.5 Verkehrsflächen - Duldung baulicher Maßnahmen gemäß § 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.

3.6 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 - oder der Stadt Rottweil anzuzeigen.

3.7 Denkmalpflege

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist die Untere oder Obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Archäologische Funde (Kulturdenkmale) (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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass im Zuge einer kursorischen Begehung am 8. September 2016 in einer Höhlung eines in der Mitte des Gebietes stehenden Apfelbaumes ein belegtes Hornissennest gefunden wurde. Die Hornisse ist als besonders geschützte Art geführt. Der Baum, in dem das Nest gebaut wurde, darf erst dann gefällt werden, wenn das Hornissenvolk abgestorben und die Königin ausgeflogen ist.

3.9 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich Gesteine der Pilonotenton-Formation sowie der Angulatenton-Formation im Plangebiet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.10 Vermessung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Alte Straße“ liegen zum Teil nur graphische GK-Koordinaten vor. Nach der Überführung in Landeskoordinaten kann es zu Grenzverschiebungen kommen.

3.11 Grundwasserschutz Grundwasserneubildung:

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Sandra Graf

Ausgefertigt:

Rottweil, den 18.10.2022

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienstsiegel

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan Nk 308/13 „Alte Straße“ und die Örtlichen Bauvorschriften am 22.10.2022 in Kraft.

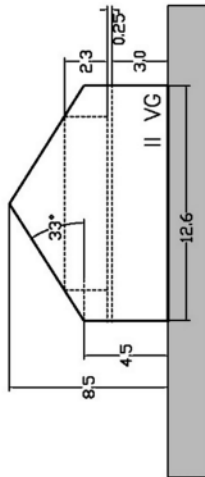
Rottweil, den 22.10.2022

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienstsiegel

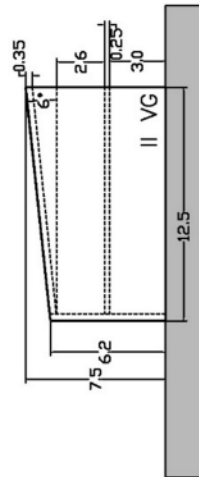
4 Anhang

Systemsschnitte

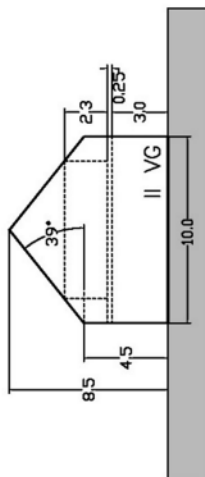
Beispielhafte Darstellungen der Gebäudekörper gemäß den Vorgaben zur Gebäudehöhe, der Dachformen und Dachneigungen in Abhängigkeit von den Gebäudetiefen:



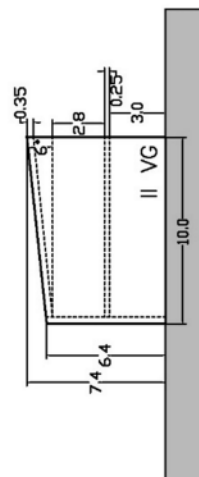
Systemsschnitt: Satteldach DN 33°
 Wandhöhe max. 4,50m
 Firsthöhe max. 8,50m
 Gebäudetiefe: 12,6m
 Geschossigkeit: II Vollgeschoss



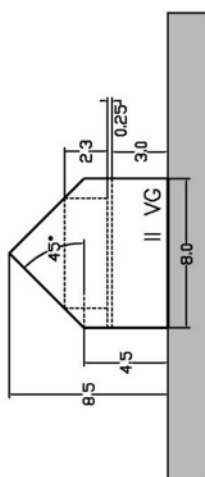
Systemsschnitt Pultdach DN 9°
 Wandhöhe 6,20m
 Firsthöhe max. 7,50m
 Gebäudetiefe: 12,6m
 Geschossigkeit: II Vollgeschoss



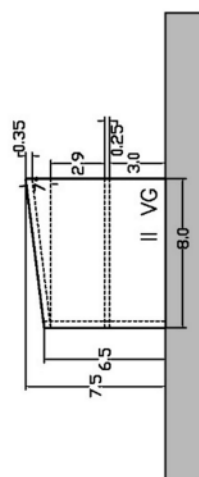
Systemsschnitt: Satteldach DN 39°
 Wandhöhe max. 4,50m
 Firsthöhe max. 8,50m
 Gebäudetiefe: 10,0m
 Geschossigkeit: II Vollgeschoss



Systemsschnitt Satteldach DN 6°
 Wandhöhe max. 6,40m
 Firsthöhe max. 7,40m
 Gebäudetiefe: 10,0m
 Geschossigkeit: II Vollgeschoss



Systemsschnitt: Satteldach DN 45°
 Wandhöhe max. 4,50m
 Firsthöhe max. 8,50m
 Gebäudetiefe: 8,0m
 Geschossigkeit: II Vollgeschoss



Systemsschnitt Pultdach DN 7°
 Wandhöhe max. 6,50m
 Firsthöhe max. 7,50m
 Gebäudetiefe: 8,0m
 Geschossigkeit: II Vollgeschoss