

**Stadt Sulz am Neckar
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan „Hintergärten“ Stadtteil Renfrizhausen
nach § 13b BauGB**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
ENTWURF**

Stand: 31.10.2019



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN B-PLAN „HINTERGÄRTEN“
STADT SULZ AM NECKAR, GEMARKUNG RENFRIZHAUSEN, LANDKREIS ROTTWEIL

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hintergärten“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hintergärten“ in Sulz am Neckar, Stadtteil Renfrizhausen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen.

3.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

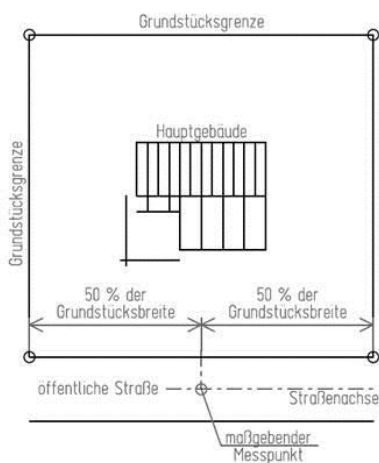
Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung eingetragen.

3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

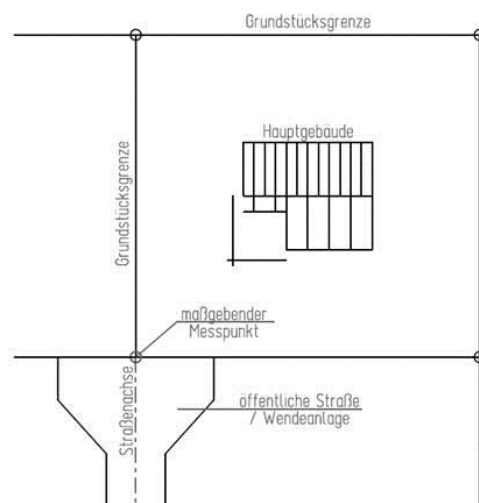
Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH).

Für die parallel zur Planstraße verlaufenden Grundstücke ist der Bezugspunkt für die RFBH der Fluchtpunkt von der Grundstücksmittelpunkt auf der Straßenachse (s. Skizze A).

Für die beiden lotrecht zur Planstraße verlaufenden Grundstücke ist der Bezugspunkt für die RFBH der Fluchtpunkt von der mittleren Grundstücksgrenze auf der Straßenachse (s. Skizze B).



Skizze A



Skizze B

Die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH) ist im Einzelfall entsprechend der Systemskizze (im Plan) abzuleiten. Unterschreitungen sind generell zulässig.

Für die bergseitigen Grundstücke darf die RFBH, gemessen am Bezugspunkt, maximal 2,50 m über der Planstraße liegen.

Für die talseitigen Grundstücke darf die RFBH, gemessen am Bezugspunkt, maximal 1,50 Meter über der Planstraße liegen.

Bei versetzten Ebenen innerhalb eines Geschosses gilt die RFBH-Festlegung für die höher liegenden Geschossteile (bergwärts).

4.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

5.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO) Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

Als Nebenanlagen sind insbesondere zulässig:

- Pergolen und offene Freisitze
- je ein Gewächs- und je ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten oder eine Holzlagerhütte, bis 25 m³ umbauten Raum.
- Spielgeräte
- Holzschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.
Maximale Länge 6,00 m ; maximale Höhe 2,50 m.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

Die Errichtung von Garagen/Carports ist innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

In Verbindung mit dem Hauptgebäude sind sie auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder 2 Garagenplätze zu erstellen.

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Gebäude auf maximal 3 Wohnungen festgesetzt.

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

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

10.0 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück unentgeltlich zu dulden.
Freileitungen sind nicht zulässig.

11.0 Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist in den geplanten Regenwasserkanal abzuleiten.

Befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind zusätzlich noch die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes sowie die Abwassersatzung der Gemeinde zu beachten.

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

12.1 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen getroffen:

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit definiertem Fugenabstand) auszuführen.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten

12.2 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden 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 (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

12.3 Artenschutz

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen.

13.0 Zutritts- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den geplanten Regenwasserkanal werden Flächen für Leitungsrechte festgesetzt. Die Leitungsrechte sind grundbuchrechtlich gesichert.

14.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Baum pro angefangene 300 m² zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein hochstämmiger Obstbaum. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

HINWEISE

1.0 Kanalhausanschlüsse

Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unter der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

2.0 Drainagen

Drainagen dürfen nicht an die Schmutz- bzw. Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

3.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4.0 Bodenschutz

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

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

5.0 Baugrund

Unter quartären Deckschichten ist mit verwittertem und zu einem Lockergestein entfestigter Tonmergel des Lettenkeupers zu erwarten.

Im Talbereich dürften mächtigere setzungsempfindliche Deckschichten über Lettenkeuper anstehen. Im Rückenbereich ist angewitterter Lettenkeuper zu erwarten. Im Bereich des Bergrückens folgen feste Tonmergel des Lettenkeupers, in die harte Dolomitbänke eingeschaltet sind.

Bei Bauwerksgründungen, im Hangbereich, ist darauf zu achten, dass die Bauwerksfundamente nur auf gleichförmigem Substrat gebettet werden.

Auf das ingenieurgeologische Gutachten des Geologischen Landesamtes vom 19. 11. 1990, erstellt für das angrenzende Baugebiet "OBERE GÄRTEN", wird Bezug genommen.

Die Baugrunderkundungen und die daraus resultierenden Empfehlungen für das Baugebiet "OBERE GÄRTEN" sind zu berücksichtigen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, bei Anzeichen auf sich hochpausenden Verkarstungsphänomene) wird eine geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

7.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

8.0 Bergbausituation

Das Plangebiet liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "konsolidiertes Grubenfeld Sulz".

9.0 Lärmschutz

Das Plangebiet wird entlang der klassifizierten Straße K 5502, errichtet. Der Straßenbaulastträger kann nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten vornehmen.

PFLANZLISTE

Obstbäume

Äpfel:

Blauacher Wädenswil
 Börtlinger Weinapfel
 Gehrers Rambour
 Goldrenette von Blenheim
 Öhringer Blutstreifling
 Ontario
 Redfree
 Remo
 Rewena
 Rheinischer Bohnapfel
 Schweizer Orangen
 Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
 Kirchensaller Mostbirne
 Metzger Bratbirne
 Palmischbirne
 Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims
 Frühzwetschge
 Hauszwetschge
 Nancy-Mirabelle

Walnüsse:

Sämlinge oder
 Veredlungen (kleinerer
 Wuchs)

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Quercus robur
 Quercus petraea

Feldahorn
 Hainbuche
 Rotbuche
 Esche
 Stieleiche
 Traubeneiche

Sträucher

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

Hasel
 Roter Hartriegel
 Liguster
 Vogelkirsche
 Schlehe
 Hundsrose
 Wolliger Schneeball

Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m² eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m².

Bebauungsplan „Hintergärten“ in Renfrizhausen
Schriftlicher Teil (Teil B)
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Stadt Sulz am Neckar, Gemarkung Renfrizhausen, Landkreis Rottweil

Sulz a. N., den xx.xx.2019

Gerd Hieber
Bürgermeister

Rottenburg, den xx.xx.2019

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner