

**Stadt Sulz am Neckar
Landkreis Rottweil**

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

**Planungsrechtliche Festsetzungen
ENTWURF**

Stand: 23.09.2021



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

SCHRIFTLICHER TEIL

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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)

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.

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

Die zulässige Geschoßflächenzahl ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen.

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

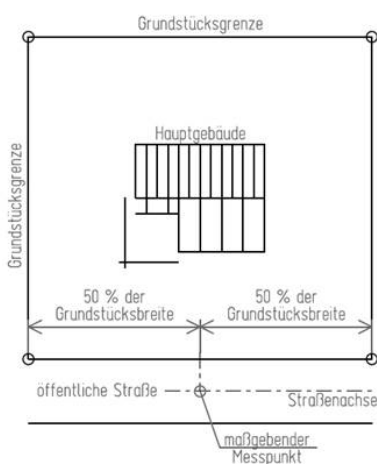
Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung eingetragen.

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

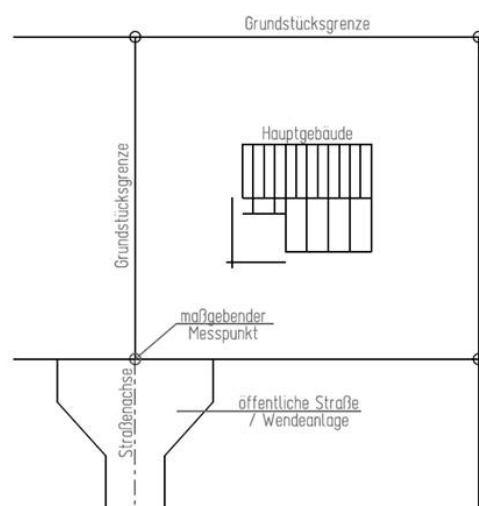
Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH).

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 (bergseits).

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 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Zur Erfüllung der Pflicht kann eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung ersatzweise auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes installiert werden.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Pfg 2 (vgl. 15.0) bleibt von dieser Festsetzung unberührt. – Die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere die Solarenergie ist kombiniert mit Dachbegrünung energetisch sinnvoll.

11.0 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.

12.0 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.

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

13.1 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, Schotterrasen 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.

13.2 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.

13.3 Artenschutz

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind umwelt- und insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten LED-Leuchten mit warmweißen Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin oder ein gleichwertiger Standard.

13.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

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

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

Pfg 1: Einzelbaumpflanzung

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum pro angefangene 300 m² zu pflanzen und zu erhalten. Die vorzugsweise Pflanzung von Obstbäumen wird empfohlen. 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.

Pfg 2: Dachbegrünung

Flachdächer bzw. Dachflächen bis 15° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude als auch für Garagen und Carports.

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Um dem Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sollte Folgendes beachtet werden:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
2. 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.
3. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
4. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

5.0 Baugrund

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

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.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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

Aufgrund 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 Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Grubenfeld Sulz“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

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.

10.0 Artenschutz

Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten zulässig (§ 39 (5) BNatSchG i. V. m. § 44 BNatSchG).

)

PFLANZLISTE

Obstbäume

Äpfel:

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

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge

		Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
	Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Sorbus aria Sorbus aucuparia	Feldhorn Hainbuche Rotbuche Mehlbeere Ebersche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Rosa spec. Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Div. Wildrosen 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.

Sulz a. N., den xx.xx.2021

Gerd Hieber
Bürgermeister

Rottenburg, den xx.xx.2021

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner