

**STADT OBERNDORF AM NECKAR
LANDKREIS ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN
"IM GEHRN SÜD"**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Oberndorf a.N. – Gemarkung Bochingen

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Unterlagen für die Sitzung am 23.10.2018

Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Bahnhofstraße 18-20 | 88662 Überlingen | 07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



**STADT OBERNDORF AM NECKAR – GEMARKUNG BOCHINGEN
Landkreis Rottweil**

**BEBAUUNGSPLAN
"IM GEHRN SÜD"**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 Bau GB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

3.3.1 Zulässige Trauf- und Gebäudehöhen:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Für Flachdächer und Pultdächer gilt als maximale Gebäudehöhe $GH_{max} = TH_{max}$ gem. Planeintrag zzgl. 50 cm.

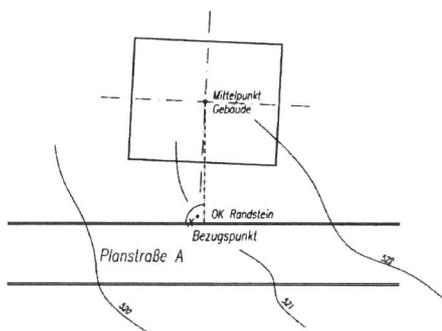
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

3.3.2 Ermittlung der Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,3 m zulässig sind:

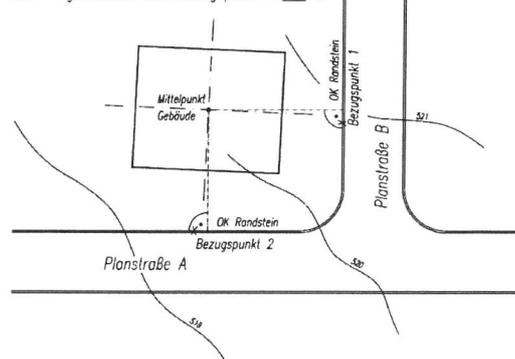
- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):
Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

Skizze A



Skizze B

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1 und 2



4. **BAUWEISE UND BAUGRENZEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. **NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, SICHTFELDER** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Auch Stellplätze sind in diesen Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

7. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Folgende höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt:

7.1. **WA 1:**

- bei Einzelhäusern: 3 Wohneinheiten
- bei Doppelhäusern, je Doppelhaushälfte: 2 Wohneinheiten

7.2. **WA 2**

- bei Einzelhäusern: 6 Wohneinheiten
- bei Doppelhäusern, je Doppelhaushälfte: 3 Wohneinheiten

8. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

8.1. **Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind bis zu einer maximalen Länge der baulichen Anlage von 7,50 m und einer maximalen Grundfläche von 45 m² zulässig.

Zwischen Garagen oder Carports und der Straßenbegrenzungslinie muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht hinter der von der Straße abgewandten Baugrenze (oder deren Verlängerung) errichtet werden.

8.2. **Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

9.1. Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Gem. Eintragungen im Lagenplan werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind entsprechend den jeweils zugewiesenen grünordnerischen Maßnahmen zu entwickeln und zu nutzen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

11.1. Kompensationsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt:

- Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Erhaltung von vorhandenen Bäumen, Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebote für Hecken, Büsche und Bäume

11.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sowie zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- Je Privatgrundstück ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzliste wird verwiesen.
- Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden.
- Ein zeichnerischer Nachweis der geplanten Baumpflanzung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Standorte sind frei wählbar.
- Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen 01. November und 01. März zulässig. Sind Gehölzrodungen innerhalb der Vegetationszeit nicht vermeidbar muss eine Verletzung / Tötung von Brutvögeln oder ihren Entwicklungsformen sowie Fledermäusen ausgeschlossen werden können.
- Bei Rodungen von Höhlenbäumen oder solchen mit Rindenspalten, Astlöchern etc. innerhalb der Vegetationszeit sind diese am Tag der Rodung durch einen Experten auf Fledermäuse oder Vögel zu prüfen und im Einzelfall über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

- Es sind 5 Höhlen und 5 Halbhöhlen als Nistkästen für Vögel anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- Es sind 5 Fledermaushöhlen (Sommerquartiere) anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- Holzlager dürfen nur im Zeitraum vom 01.03. bis 01.11. abgetragen werden.

12. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN UND –MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135c BauGB)

12.1. Maßnahmen auf den Grundstücken

Pflanzgebote und Anpflanzungen auf privater Grundstücksfläche werden den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet.

III. HINWEISE

1. BESTANDSSCHUTZ

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

2. EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER, KABELVERTEILERSCHÄCHTE ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

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. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen 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.

3. DENKMALSCHUTZ

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Das Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege - ist unverzüglich zu benachrichtigen falls Funde zutage treten.

4. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Darunter sind Karbonatgesteine des Oberen Muschelkalks zu erwarten. Im nordwestlichen Bereich der L 415 stehen Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an. Lokal können die anstehenden Festgesteine von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus näherer Umgebung bekannt. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Im Bereich der Lockergesteine ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. HOCHWASSERSCHUTZ

Für den Brühlbach sind bisher keine Hochwassergefahrenkarten ausgewiesen. Dennoch können Abflussmengen am Brühlbach, die die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gerinnes übersteigen, zu Ausuferungen führen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine vorgesehene Bebauung sollte demnach hochwasserangepasst ausgeführt werden.

6. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

7. REGENWASSERZISTERNEN

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist. Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

8. BODENSCHUTZ

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden. Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Masenausschlag auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllung der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

9. DRÄNUNGEN

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.

10. BELEUCHTUNG

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

11. ALTSTANDORT

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen wurde im Plangebiet 1 Altstandort erfasst. **AS „Fensterfabrik Digeser“ O-Bochingen 2083** Das Kataster liegt auch bei der Stadt vor. Die Fläche ist noch bebaut.

Bei der Fläche erfolgte eine historische Untersuchung. Weitergehende technische Untersuchungen sind als orientierende Untersuchung im Auftrag der Stadt durchgeführt worden. Im Bereich des Heizölkamlers wurden erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden nachgewiesen. Der Altstandort wurde mit dem Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz bewertet.

Bei B-Fällen gilt, dass bei Veränderungen der Situation am Standort (z.B. Nutzungsänderung, Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) ggf. eine erneute Gefahrenbeurteilung, auch bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material, erforderlich werden kann. Es ist deshalb sicherzustellen, dass das Landratsamt, Umweltschutzamt, zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher gehört wird.

12. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Das Baugebiet ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 mit einer Wasserversorgung von 46 m³ in der Stunde, über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Die Hydrantenrichtlinie W331 ist zu beachten.

13. PFLANZLISTE

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Pflanzgebot hochstämmige standortgerechte Laubbäume

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre / Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Aufgestellt:

Empfingen, den 05.04.2017

geändert:

Empfingen, den 22.06.2018

zuletzt geändert:

Empfingen, den 27.09.2018

(inhaltlich o.Ä., Fassung für die Sitzung am 23.10.2018)

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Oberndorf a.N., den **30.11.18**



.....
Hermann Acker, Bürgermeister

**STADT OBERNDORF AM NECKAR
LANDKREIS ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN
"IM GEHRN SÜD"**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Oberndorf a.N. – Gemarkung Bochingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 23.10.2018

Deffenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Bahnhofstraße 18-20 | 88662 Überlingen | 07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



STADT OBERNDORF AM NECKAR – GEMARKUNG BOCHINGEN
Landkreis Rottweil

BEBAUUNGSPLAN
"IM GEHRN SÜD"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dacheindeckung

1.1.1 Zulässige Materialien

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine zulässig. Konstruktionsbedingt sind abweichende Materialien (z.B. Foliendächer, nicht-reflektierende Metalleindeckungen) bis zu einer Dachneigung von 12° zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dachaufbauten sind ebenfalls nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

1.1.2 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

1.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

1.2. Dachaufbauten

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 1,0 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

1.3. Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,00 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, so dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

1.4. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die befestigten privaten Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Versickerungsaktive Pflaster, Rasenpflaster, Rasengitter.

2. STELLPLATZNACHWEIS (§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit (WE) mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 80 qm – 1 Stellplatz / WE
- für Wohnungen über 80 qm – 2 Stellplätze / WE

3. EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern in einer 2,0 m breiten Zone entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und müssen dort mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

4. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l / sec herzustellen. Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o. Ä.).

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

Aufgestellt:

Empfingen, den 05.04.2017

geändert:

Empfingen, den 22.06.2018

zuletzt geändert:

Empfingen, den 27.09.2018

(inhaltlich o.Ä., Fassung für die Sitzung am 23.10.2018)

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Oberndorf a.N., den 30.11.18



Hermann Acker, Bürgermeister