

---

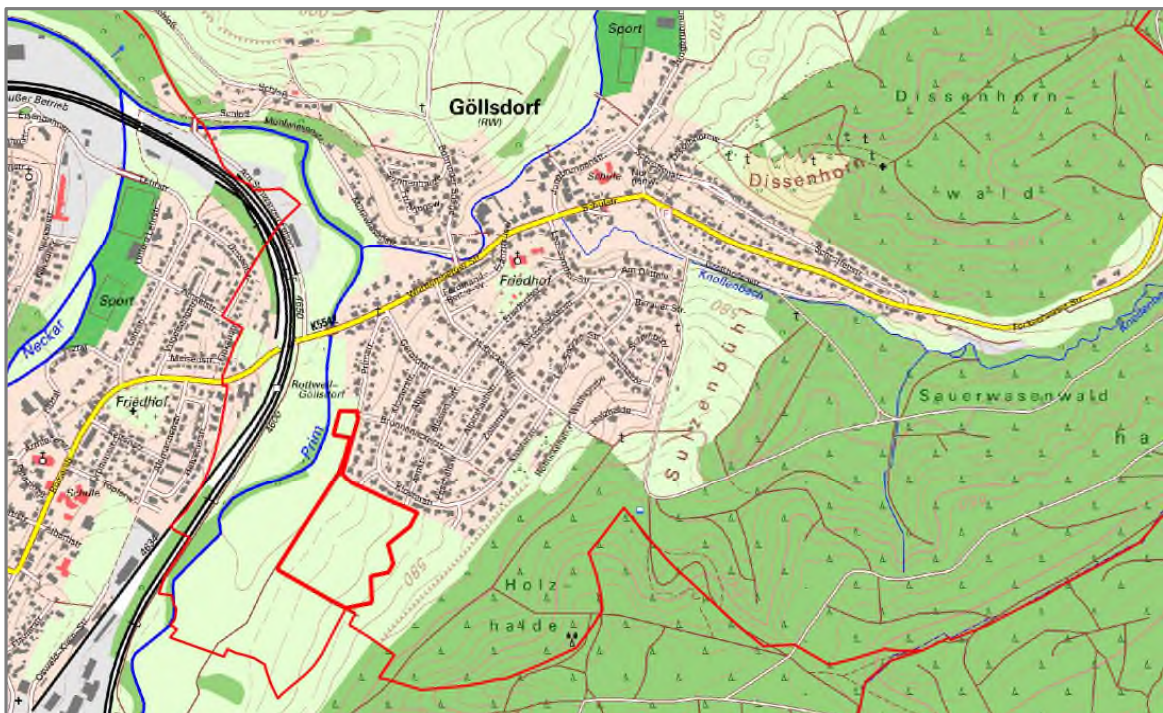
Bebauungsplan

**„Brunnenäcker III“**  
in Gölldorf

Beb.-Plan-Nr. Gö 321/16

---

**Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**



**Mehrfertigung**

Stand: 22.10.2019

Der Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Gö 143/73 „Brunnenäcker II“ und Gö 158/77 „Brunnenäcker II, Änderung“ in sämtlichen Festsetzungen.

**Inhaltsverzeichnis**

Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3 Höhenlage .....	5
1.4 Bauweise .....	5
1.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze .....	5
1.7 Zahl der Wohnungen .....	5
1.8 Nebenanlagen .....	5
1.9 Verkehrsflächen .....	6
1.10 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung .....	6
1.11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	6
1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	6
1.13 Grünflächen .....	6
1.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) .....	7
1.15 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs .....	8
1.16 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	8
1.17 Leitungsrechte .....	8
1.18 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (Lärmschutz) .....	9
Örtliche Bauvorschriften .....	9
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	9
2.2 Werbeanlagen .....	10
2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	10
2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Regenrückhaltung) .....	11
2.5 Stellplatzverpflichtung .....	11
<b>3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
3.1 Überschwemmungsgebiet .....	11
<b>4 Pflanzlisten .....</b>	<b>11</b>
4.1 Pflanzliste 1 (großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen, gebietsheimisch) .....	11
4.2 Pflanzliste 2 (klein- bis mittelkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen) .....	12
4.3 Pflanzliste 3 (Bäume und Solitärsträucher an Sickermulden, gebietsheimisch) ...	12
4.4 Pflanzliste 4 (Laubgehölze Feldhecke, gebietsheimisch) .....	12
4.5 Pflanzliste 5 Pflanzgebot (Obstgehölze) .....	13
4.6 Pflanzliste 6 (Strauchpflanzung an Gräben- und Sickermulde, gebietsheimisch) .....	14
<b>5 Hinweise .....</b>	<b>14</b>
5.1 Wasserschutz .....	14
5.2 Überschwemmungsflächen / HQ100 / HQ extrem .....	14
5.3 Drainagen .....	15
5.4 Niederschlagswasser .....	15
5.5 Entwässerung .....	15
5.6 Löschwasser .....	15
5.7 Abwassersatzung .....	15
5.8 Bodenschutz .....	16
5.9 Naturschutz .....	16
5.10 Verkehrsflächen - Duldung baulicher Maßnahmen gemäß § 126 BauGB .....	16

5.11	Altlasten .....	16
5.12	Denkmalpflege .....	17
5.13	Geotechnik .....	17
5.14	Klimaschutz .....	17
5.15	Versorgungsanlagen .....	17
5.16	Vermessung .....	18
5.17	Bergbau .....	18
5.18	Lärmimmissionen .....	18

## Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenacker III“

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 03.11.2017,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 21.11.2017,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 01.12.2017,

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

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

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

- Betriebe des Beherbergungswesens.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

(§ 19 und § 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**1.2.3 Gebäudehöhe**

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
§ 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Die Firsthöhe wird zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Firstoberkante (oberste Dachbegrenzungskante) gemessen. Die Wandhöhe (WH) wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

**1.3 Höhenlage**

(§ 18 BauNVO)

Für die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist im Zeichnerischen Teil der Höhenbezugspunkt (HbP) in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) eingetragen. Abweichungen siehe Planeintrag.

Der Höhenbezugspunkt (EFH) der Gebäude A1 und B1 darf max. 0,30 m über dem fertig gestellten Privatweg, gemessen am zukünftigen Grenzpunkt (Schnittpunkt) Landwirtschaftlicher Weg / Privatweg liegen.

**1.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.  
§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) im WA2 nur Einzelhäuser (E) zulässig.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.  
§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

**1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m.  
§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Baugrundstücken bis zur rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung zur Grundstücksgrenze zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist für Garagen ein Abstand von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und überdachte Stellplätze (Carports) ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Stellplätze sind allgemein zulässig.

**1.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist im WA 1 auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

**1.8 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m.  
§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen der vorderen Baugrenze (Vorgarten) und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Eine Nebenanlage, soweit Gebäude, ist bis 20 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- Verkehrsfläche,
- Gehwege,
- Geh- und Radwege,
- landwirtschaftlicher Weg,
- Öffentliche Parkieranlagen,
- Platzbereiche,
- Fläche für die Bereitstellung der Müllbehälter an dem Tag der Müllabfuhr.

Auf den angrenzenden privaten Grundstücken ist als durchgängiger Anschluss zur Straßenverkehrsfläche ein 0,50 m und an Fußwegen ein 0,25 m breiter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden, an Wendeanlagen auf 1 m verbreiteter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden.

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

Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße anzupassen.

## 1.10 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche.

## 1.11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

## 1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie 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.

## 1.13 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 1.13.1 Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz –

Auf der als Kinderspielplatz ausgewiesenen Teilfläche sind einzelne Spielmöglichkeiten unterschiedlicher Ausgestaltung zu schaffen und mit einer Begrünung durch hochstämmige

Bäume aus Pflanzliste 1 und 2 gemäß zeichnerischem Teil sowie durch Einzelsträucher und Strauchgruppen zu ergänzen.

#### **1.13.2 Öffentliche Grünfläche – extensives Grünland –** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen sind als blütenreiche Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

Pflegeempfehlung: Mahd maximal 2-mal/ Jahr, Mähgut abräumen.

Auf den Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend dem Pflanzgebot – Bäume und Solitärsträucher an Sickermulden – anzupflanzen.

#### **1.13.3 Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün –** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden, Sträuchern und Bodendeckern zu gestalten, alternativ sind die Flächen als Wiesenflächen herzustellen. Gemäß dem Eintrag im Zeichnerischen Teil sind Bäume gemäß dem Pflanzgebot 2 anzupflanzen.

#### **1.13.4 Private Grünfläche – Überschwemmungsbereich –** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Fläche ist dauerhaft als Wiesenfläche zu erhalten. Bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

### **1.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **Pflanzgebot 1 – großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen –**

Die Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste 1 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

#### **Pflanzgebot 2 – klein- bis mittelkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen –**

Die Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste 2 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

#### **Pflanzgebot – Feldhecke –**

Das Pflanzgebot ist als geschlossene Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 4 zu entwickeln.

#### **Pflanzgebot – Bäume und Solitärsträucher an Sickermulden –**

Die Baum- und Strauchpflanzungen gemäß den Pflanzenlisten 3 und 6 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

#### **Pflanzgebot – Hausbaum –**

Im Vorgartenbereich ist je Baugrundstück ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 oder 5 durch die Stadt neu anzupflanzen und bei Fällung oder Abgang durch den Grundstückseigentümer durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss mind. 16 - 18 cm betragen (mind. 3 x verpflanzt). Der im Zeichnerischen Teil festgesetzte Standort kann entlang der Straßenachse auf den Baugrundstücken verschoben werden.

**Planzgebot – Durchgrünung privat –**

Pro Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 oder 5 anzupflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss mind. 10 - 12 cm betragen (mind. 2 x verpflanzt). Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

**1.15 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**Bodenbefestigungen**

Grundstücks-, Garagenzufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke).

**Begrünung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen**

Flachdächer oder geneigte Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis max. 20° sind extensiv mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm).

**1.16 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind als Erdmulden herzustellen und mit einer krautreichen Wiesenmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und mit Baum- und Strauchpflanzungen aus den Pflanzenlisten 3 und 6 zu ergänzen.

Pflegeempfehlung: Mahd 2-mal/ Jahr, Mähgut abräumen.

**1.17 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung und der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

LR 2 – Leitungsrecht 2:

Leitungsrecht zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

LR 3 – Leitungsrecht 3:

Leitungsrecht zugunsten der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.



### **1.18 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (Lärmschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Gutachten vom Büro ISIS für Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen vorzusehen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

zum Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenacker III“

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

### **2.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Hauptgebäuden**

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

- Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20° - 40°,
- Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 3° - 15°,
- Versetzte Pultdächer (vPD) mit einer Neigung von 15° - 35°

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung und -form einheitlich zu gestalten.

Dachdeckung:

Für die Dachdeckung sind ausschließlich rote bis braune, graue bis schwarze sowie extensiv begrünte Dächer (Substratschicht mind. 10 cm) zulässig.

Für die Dacheindeckung nicht zulässig sind:

- Glänzende und reflektierende Materialien, mit Ausnahmen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
- Materialien aus Blei, Kupfer oder Zink.

Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

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

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° 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. Einzuhaltender Abstand von der Giebelwand: mind. 1,25 m.

Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

## 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 von Stellplätzen und Zufahrten

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

### 2.3.2 Gestaltung un bebauter Flächen

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

### 2.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

### 2.3.4 Einfriedungen

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

Als Einfriedungen sind Hecken mit 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.

Mauern (durchgehende Fundamente) an Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückshöhen erforderlich sind (siehe 2.4 Stützmauern).

An den Einmündungen der Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Einfriedungen mit einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss

### 2.3.5 Stützmauern

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen vom Straßenniveau zulässig. Diese müssen entlang der Grundstücksgrenzen um 0,50 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt sein. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

Stützmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

An den Grenzen zum Außenbereich und zur öffentlichen Grünfläche sind Stützmauern nicht zulässig.

## 2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) (Regenrückhaltung)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 3 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Der Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

## 2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze zu erstellen. Garagenvorplätze können auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet werden.

# 3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

## 3.1 Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß dem Eintrag im Lageplan liegen Teilbereiche des Geltungsbereiches im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet ÜSG Prim / Göllsdorf, Neufra, RW und der HQ100 Linie gemäß der Hochwassergefahrenkarte.

# 4 Pflanzlisten

Nachfolgende Pflanzenlisten stellen eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

Die Liste der Gehölze orientiert sich im Wesentlichen an der Liste der „Gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg“ (LFU 2002) und stellt für die unterschiedlichen Standorte die geeigneten Pflanzen zusammen. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Die regionaltypischen Obsthochstämme sind den Empfehlungen des Landratsamtes Rottweil, Beratungsstelle für Gartenbau und Grünordnung entnommen.

## 4.1 Pflanzliste 1 (großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen, gebietsheimisch)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birne

Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### 4.2 **Planzliste 2 (klein- bis mittelkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen)**

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea „Briotii“	Blutkastanie
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	Weißdorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus sargentii	Bergkirsche
Prunus „Accolade“	Frühlingskirsche

#### 4.3 **Planzliste 3 (Bäume und Solitärsträucher an Sickermulden, gebietsheimisch)**

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birne
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide

#### 4.4 **Planzliste 4 (Laubgehölze Feldhecke, gebietsheimisch)**

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume als Heister</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche

Tilia cordata	Winter-Linde
<b>Sträucher:</b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 4.5 Pflanzliste 5 Pflanzgebot (Obstgehölze)

	Sorte
Äpfel	Alkmene Brettacher Französische Goldrenette Geheimrat von Oldenburg Herrnhut Idared Rote Sternrenette Zabergäu Renette Ahra Florina Gerlinde Prima Rewena Resi Rubinola Sonnenwirt Topaz
Birnen	Schweizer Wasserbirne Conference Gellerts Butterbirne Frühe von Trevoux Condo Concorde
Zwetschgen	Ersinger Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge Hanita Elena Jojo Katinka
Kirschen	Schneiders Späte Knorpel Büttners Rote Knorpel Regina Karina Sunburst Katalin Kordia
Wildsorten	Holzbirne (Pyrus communis) Speierling (Malus pumila)

#### 4.6 Pflanzliste 6 (Strauchpflanzung an Gräben- und Sickermulde, gebietsheimisch)

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weisdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 5 Hinweise

### 5.1 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.

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 AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Die vorhandenen Grundwasserströme und Quellen sind zu schützen.

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 Grundwasser-gefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

### 5.2 Überschwemmungsflächen / HQ100 / HQ extrem

Der nördliche Planbereich liegt im Bereich der Überschwemmungsflächen des HQextrem.

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise durch entsprechende Vorkehrungen, wie z.B. Anpassung der Höhenlage durch Aufständern der Gebäude, Verzicht auf Keller, Verlagerung von wasserempfindlichen Nutzungen in höhere Stockwerke, etc.) ist zu achten.

Der Nachweis der hochwasserangepassten Bauweise im Sinne des §78 WHG ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **5.3 Drainagen**

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.

### **5.4 Niederschlagswasser**

Das gespeicherte Wasser kann 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.

Ein Anschluss von Dränungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Auch Dränungen um die Wohn- und sonstigen Gebäude dürfen nicht angeschlossen werden.

Eine Entwässerung der privaten Verkehrs-, Park- und Hofflächen auf öffentliche Flächen darf nicht erfolgen.

Für geplante Regenwassernutzungsanlagen wird auf das Merkblatt „Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen“ des Gesundheitsamtes des Landkreises Rottweil verwiesen.

Eine Nutzung von Betriebswasseranlagen erfordert eine Anzeige nach § 13 der TrinkwV.

### **5.5 Entwässerung**

Bei der Unterkellerung von Gebäuden ist in der Regel davon auszugehen, dass die Tiefenlage der Kanalisation über dem Niveau der Unterkellerung liegt und eine Entwässerung nicht im Freispiegel möglich ist. Die sich daraus ergebenden einschlägigen bau- und abwassertechnischen Bestimmungen, so zum Beispiel zur Rückstauenebene, sind zu beachten.

Im Rahmen des allgemein notwendigen Anschlusses an die öffentliche Kanalisation ist jeder einzelne Hausanschluss von der ENRW Eigenbetrieb-Abwasser abzunehmen.

### **5.6 Löschwasser**

Für das geplante Baugebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 46 m<sup>3</sup> über einen Mindestzeitraum von 2 Stunden über das öffentliche Hydrantennetz sicherzustellen.

Die Festlegungen des DVGW Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Hydrantenrichtlinie W 331 wird verwiesen.

### **5.7 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.

## 5.8 Bodenschutz

Die Einwirkung in das Baugrundstück ist so gering wie möglich zu halten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind generell zu begrünen. 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.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin u.a. während der Bauphase ist sicherzustellen.

## 5.9 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf lampen (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 Leuchtyp ist geschlossen auszugestalten. (Broschüre des Bund für Umweltschutz und Naturschutz Deutschland (BUND) – „Insektenfreundliche Leuchtmittel – Wie Sie Nachtinsekten wirksam helfen“.

## 5.10 Verkehrsflächen - Duldung baulicher Maßnahmen gemäß § 126 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gilt als Richtlinie.

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.

## 5.11 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.



## 5.12 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.

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.

## 5.13 Geotechnik

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

## 5.14 Klimaschutz

Das im Januar 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) hat das Ziel bis zum Jahr 2020 den Anteil an regenerativen Energien auf 14% zu steigern. Für Neubauten wird die Nutzung regenerativer Energien oder die Ergreifung anderer klimaschonender Maßnahmen Pflicht.

Beispiele für die Nutzung erneuerbarer Energien:

- solare Strahlungsenergie
- Wärmepumpen
- Umweltwärme
- Biomasse (Holzpellets o.ä.)

Beispiele für andere klimaschonende Maßnahmen:

- stärkere Dämmung
- Nutzung von Abwärme
- Bezug von Wärme aus einem Fernwärmenetz
- Einsatz von Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung

## 5.15 Versorgungsanlagen

Um die Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannstation“ ist ein Schutzstreifen von 1,00 m einzuhalten. Innerhalb der mit Schutzstreifen bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig. Durch eine eventuell geplante Bepflanzung dürfen bestehende und geplante Versorgungseinrichtungen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung neuer Baumstandorte in Nähe von Versorgungsleitungen das DVGW Merkblatt "GW 125" „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten ist. Sollten Pflanzungen im Umfeld (<2,5 m von der Stammachse zur Leitung) zu bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen erfolgen, sind Wurzelschutzmaßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers vorzusehen.

### **5.16 Vermessung**

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen graphische GK-Koordinaten vor. Nach der Überführung in Landeskoordinaten kann es zu Grenzverschiebungen kommen.

### **5.17 Bergbau**

"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Wilhelmshall bei Rottenmünster“ und „Göllsdorfer Grubenfeld I“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole bzw. Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen sind die Stadt Rottweil bzw. das Land Baden-Württemberg. Innerhalb des Feldes „Wilhelmshall bei Rottenmünster“ wird Sole durch Auslaugung der in ca. 140 m Tiefe anstehenden Steinsalzlagerstätte gewonnen.

Das Planungsgebiet liegt nach den Ergebnissen der seit Jahren durchgeführten Senkungsmessungen außerhalb des potentiellen Einflussbereichs des Solebetriebes.

### **5.18 Lärmimmissionen**

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, geltend gemacht werden."

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung  
Abteilung 4.1 Stadtplanung  
Ulrike Ambacher

Ausgefertigt:

Rottweil, den 16.06.2020

gez. Dr. Christian Ruf  
Bürgermeister  
Dienstsiegel

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“ und die Örtlichen Bauvorschriften am 20.06.2020 in Kraft.

Rottweil, den 20.06.2020

gez. Dr. Christian Ruf  
Bürgermeister  
Dienstsiegel