

III. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

- Dachformen und Dachneigungen siehe Planeinschrieb.
- Darüber hinaus sind bei Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen zu den festgesetzten Dachformen auch Flachdächer zulässig.
- Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.
- Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten, verzinkten Stahlblechen, Blei-, oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell zulässig.
- Dachflächenfenster sind zugelassen.
- Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

3. Werbeanlagen

Bezüglich der Werbeanlagen ist Zurückhaltung angebracht. Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Werbung ist nur an Gebäuden zulässig.

Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist unzulässig.

4. Antennen

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen. Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

5. EVU Post und Datenkabel

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Fernmelde- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Datenverteilerschränke sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

6. Geländegestaltung

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Die entstehenden Böschungsanschnitte sind im Übergangsbereich auf das natürliche Gelände weich zu verziehen.

7. Freiflächen

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und innere Erschließung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

IV. Hinweise

1. Erdwärmennutzung

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

2. Oberirdische Gewässer

Die Flächen (Flst.-Nr. 2099, 2105, 2106, 2109, 2110) östlich des „Mühlgrabens“ sind nach Niederschlägen zum Teil stark vernässt. Diese Vernässungen sind auch auf eine fehlende Wiedereinleitung (Vorflut) des „Mühlgrabens“ zur „Stunzach“ zurückzuführen. Um „wilden Abfluss“ aus den gefluteten Mühlgrabenabschnitten bei starken Niederschlägen über die Wiesen zu vermeiden, sind z.B. über Grabenmulden offene Ableitungen zur „Stunzach“ herzustellen.

Hochwassergefahr:

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für das Gewässer Stunzach sind zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes fast fertiggestellt. Mit einer rechtskräftigen Veröffentlichung der HWGK ist im Jahr 2013 zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Entwürfen der HWGK treten bei den Flurstücken Nr. 2096 und Nr. 2099 bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) großflächige Überflutungen auf.

3. Denkmalpflege

Aus dem überplanten Bereich sind Hinweise auf mittelalterarchäologische Kulturdenkmale gegeben.
Deshalb wird auf folgendes hingewiesen:

- Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 3 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.
- Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zu einer fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- Auf die Regelungen des §20 DSchG B.-W. wird verwiesen:
„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

4. Brandschutz

Für Gebäude, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen, werden auf den Grundstücken Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und Feuerwehrezufahrten entsprechend der VwV Feuerwehrlflächen erforderlich.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 96m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich.

Der Nachweis der Einhaltung der Auflagen ist auf Genehmigungsebene zu erbringen.

5. Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser ist dafür an die bestehende Abwasserdruckleitung anzuschließen.

Das unverschmutzte Dachwasser und Oberflächenwasser soll direkt in die Stunzach eingeleitet werden.

Auf eine Niederschlagswasserbeseitigungskonzeption auf Bebauungsplanebene wird aufgrund der kleinflächigen Ausweisung von Baufläche verzichtet.

Ein Nachweis bzw. eine Niederschlagswasserbeseitigungskonzeption ist auf Genehmigungsebene zu erbringen.

Der Landstraße L390 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Auf die RAS-Ew Ausgabe 1987 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen.

6. Äußere verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des geplanten Mischgebietes erfolgt über das bereits erschlossene Areal Fischermühle.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Baustellenverkehr ausschließlich über die Einmündung der Zufahrt Flst.-Nr. 2034/01 in die L 390 zu erfolgen hat.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bereich Landstraße L390:

Im Bereich des Straßenkörpers der Landstraße L390 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 390 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Zollernalbkreis vorgenommen werden.

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf

gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Regierungspräsidium vorgenommen werden.

EnBW Regional AG:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 20-kV-Freileitung (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bereits dargestellt), deren Bestand auch während der Erschließungsarbeiten gesichert sein muss.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.

8. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Schilfsandstein-Formation, die talwärts von bindigen Ablagerungen der Stunzach überdeckt werden.


Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht geplant. In der Talniederung ist mit bauwerksrelevantem, hohem Grundwasser zu rechnen.

Die bindigen Ablagerungen der Stunzach bilden einen setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenveränderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung.

Zum anderen können Festgesteinslagen im Schilfsandstein zu Schwierigkeiten bei der Erschließung und Bebauung führen. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

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

Auftraggeber: Stadt Rosenfeld
Frauenberggasse 1
72348 Rosenfeld
vertreten durch Bürgermeister Thomas Miller

 Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Aufstellungsbeschluss:
Rosenfeld, den 27.09.2012

.....
(Thomas Miller)
Bürgermeister

Ausgefertigt
Rosenfeld, den 21.02.2013

.....
(Thomas Miller)
Bürgermeister

Erstellt am: 04.12.2012

Aktualisiert am: 13.12.2012

P:\20000_Gemeinde\20316\BBP\Textteile\Entwurf\Anlage 3\2012-12-13 SG 20316 Rosenfeld BBP Rosenfelder Tal
Planungsrechtl und Örtliche BV.doc