

**Zollernalbkreis
Stadt Rosenfeld
Bebauungsplan "Rosenfeld-West"**



Landratsamt Zollernalbkreis

Binger

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 **WA** = Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **MI** = Mischgebiet, (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind nach § 6 Abs. 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe mit Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Für Gewerbeansiedlungen im Mischgebiet sind die immissionsrechtlichen Festsetzungen der TA Lärm bindend.

1.3 GE^{E1} = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Es werden die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen zugelassen, mit Ausnahme von Anlagen und -teilen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) bedürfen.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

GE^{E2} = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor gesundheitsschädlichen Belästigungen, vor allem Lärm, Gerüche und Luftverunreinigungen sind Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unter dieser Vorgabe sind zugelassen die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen, mit Ausnahme von Anlagen und -teilen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) bedürfen.,

~~Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).~~

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfläche für Lebensmittel.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

Terrassen sind gem. § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 10 m breiter Geländestreifen von Geländeauffüllungen und jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien Nebenanlagen freizuhalten.

Entlang der Landesstraße L 415 sind in einem Abstand von 15 m Nebenanlagen i.S. von § 14 (BauNVO), soweit sie Gebäude sind, nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

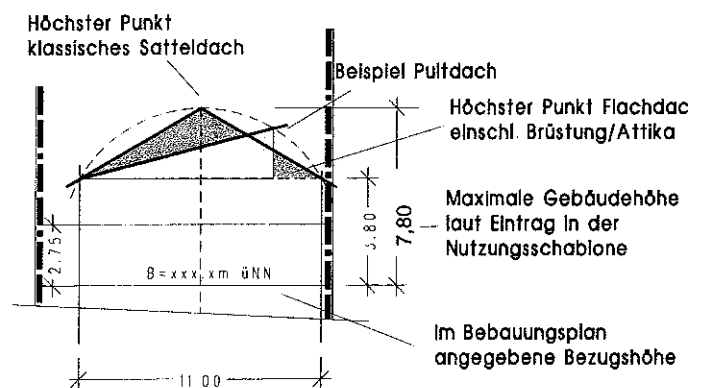
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

0,4 bzw. 0,6 und 0,8 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Firsthöhe (FH) und einer maximalen Traufhöhe (TH) festgelegt. - siehe Planeinschrieb. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.



Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis max. 0,5m über oder unter der angegebenen Bezugsebene (B) festgelegt werden, sofern die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.


Im GE ist nur die Firsthöhe FH angegeben, Diese schreibt die maximale Gebäudehöhe fest

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

a = abweichende Bauweise; Gebäudelängen größer 50 m sind zulässig.

O = offene Bauweise

 = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

 = offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude beschränkt.

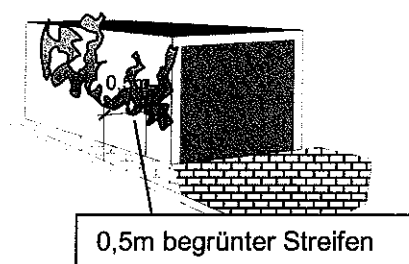
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 7 m breiter Geländestreifen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, jeglichen baulichen Anlagen und Ablagerungen freizuhalten.

Festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbote sind zu berücksichtigen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Stauden, Sträuchern und Kletterpflanzen zu begrünen.



6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Siehe Planeinschrieb.

Die Hauptgebäuerichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Nebengebäuerichtungen sind bis zu 1/3 der Länge des Hauptgebäudes zulässig (siehe Schemazeichnung in der Anlage)

7. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

pfg 1: Ortsrandeingrünung

Auf den im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen sind entlang dem Ortsrand Einzelbäume und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Entlang dem Ortsrand sind für Hecken Sträucher gemäß der Pflanzenliste naturnahe Hecken unter Einfriedungen zu verwenden, anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzenliste

Hochstamm, StU mind. 14-16 cm

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Populus tremula | Pappel |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Streuobstbäume

Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca. 1,80 m, auch Wildobst

Strauch mind. 60-80 cm, 2 x v.

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rosa glauca | Hechtrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

pfG 2: Renaturierung und Gehölzpflanzungen entlang dem Dornbrunnenbach

Die Renaturierung des Baches ist entsprechend der Entwurfs- und Genehmigungsplanung naturnah auszuführen. Die Durchgängigkeit des Fließgewässers ist anzustreben und zu erhalten. Erforderliche Sohlsicherungen sind mit losen korngestuften Steinschüttungen herzustellen. Erforderliche Ufersicherungen sind mit ingenieurbioologischen Bauweisen durchzuführen. Längerfristige Sohl- und Ufersicherungen erfolgen über standortheimische Gehölzpflanzungen. Stauden-, Röhricht- und Sumpfböden entstehen durch extensive Pflegemaßnahmen sukzessive.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 7 Meter breiter Geländestreifen von Geländeauffüllungen und jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien Nebenanlagen freizuhalten, um das Fließgewässer vor Eintrag zu schützen und eine typische Gewässerdynamik zu gewährleisten. Für den Bach wird ein mindestens 10 Meter breiter Geländestreifen als öffentliche Fläche ausgewiesen.

Entlang dem Bach sind bei Gehölzpflanzungen die Bäume und Sträucher der Pflanzenliste zu verwenden, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Um eine Standortvielfalt, klimatische Durchlässig- und optische Durchsichtigkeit zu erreichen werden Gehölze in aufgelockerten Gruppen gepflanzt. Alle 10 bis 20 Meter werden 2 bis 4 Bäume mit 4 bis 8 Sträucher unregelmäßig gepflanzt. Sie müssen spätestens in der nächsten, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen am Gewässer folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Pflanzenliste

Heister und Sträucher

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Alnus glutinosa | Roterle |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix alba | Baumweide |
| Salix cinera | Grauweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguineum | Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

pfg Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste „Ortsrandeingrünung“ anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Straßenraumgestaltung

Im Bereich des Straßenraumes sind für den Straßenraum geeignete Laubbaumarten mit einem Kronenansatz in einer Höhe von mind. 4,5 m und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Sorten der unten angegebenen Arten sind zulässig.

Pflanzliste Straßenbäume

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |

Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Eberesche
Winterlinde

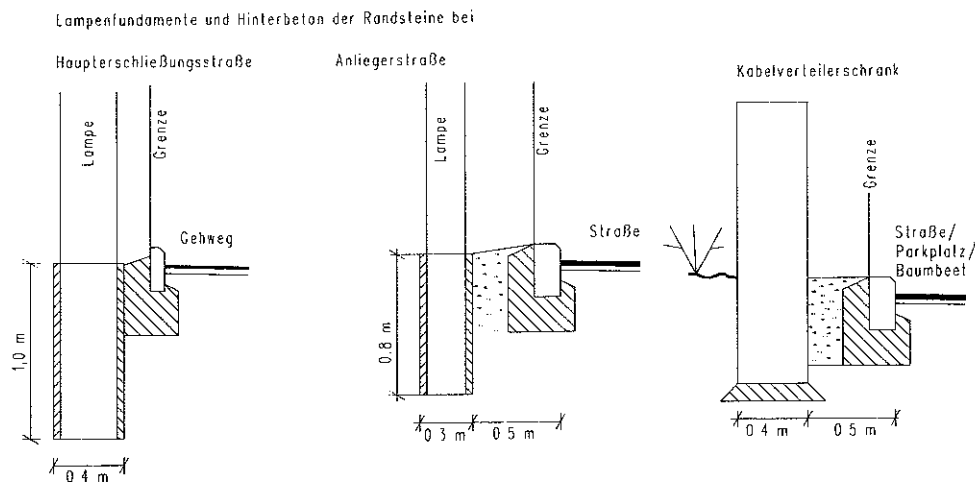
7.2 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Gehölzstrukturen zu erhalten, und bei Verlust gemäß der Pflanzenliste „Ortsrandeingrünung“ zu ersetzen.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

SYSTEMSKIZZEN:



II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), mit den jeweiligen Änderungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1.1 Flachdächer sind zu begrünen. Ansonsten herrscht Gestaltungsfreiheit.

1.1.2 Doppelhäuser sind bzgl. Dachform und Dachneigung (siehe Planeintrag) in ihrer Ausführung anzugleichen.

1.1.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt auszuführen:

- in das Hauptgebäude einbezogen, oder
- mit einem begrünnten Flachdach, oder
- mit einem Satteldach; auf die Bestimmungen der LBO wird verwiesen; oder
- mindestens zu zwei Drittel in das bestehende Gelände eingegraben und erdüberdeckt.

1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Leuchtende oder reflektierende Dachdeckungselemente sind unzulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

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

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Stützmauern (§ 50 Abs. 1 Nr. 47 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dieser ist zu begrünen.

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Zur offenen Landschaft hin sind nur einfache Knüpfdrahtzäune zulässig.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß der Pflanzenlisten zu verwenden, zur freien Landschaft hin sind Sträucher gemäß der Pflanzenliste „Naturnahe Hecken“ zu verwenden.

Naturnahe Hecken

| | |
|----------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Weißbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa glauca | Hechtrose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernellrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| Rubus fruticosus | Echte Brombeere |
| Salix caprea | Salweide |

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Woll. Schneeball
Gem. Schneeball

Blühhecken

Amelanchier Arten und Sorten
Buddleia Arten und Sorten
Chaenomeles Arten und Sorten
Deutzia Arten und Sorten
Forsythia in Sorten
Kolkwitzia Arten und Sorten
Philadelphus Arten und Sorten
Potentillen Arten und Sorten
Ribes Arten und Sorten
Rosa Arten und Sorten
Spiraea Arten und Sorten
Syringa in Sorten
Viburnum Arten und Sorten
Weigela Arten und Sorten

Felsenbirne
Schmalblättriger Flieder
Zierquitten
Sternchenstrauch
Forsythie
Kolkwitzie
Gartenjasmin
Fingerstrauch
Blutjohannisbeere
Wildrosen
Spierstrauch
Bauernflieder
Schneeball
Weigelia

Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten
Buxus Arten und Sorten
Cotoneaster Arten und Sorten
Ilex Arten und Sorten
Prunus laurocerasus - Sorten
Taxus baccata
Viburnum burkwoodii, davidii
und rhytidophyllum

Berberitze
Buchs
Mispel
Stechpalme
Lorbeerkirsche
Eibe

Schneeball

6. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Private Parkplätze, Stellplätze/Stauräume vor Garagen für PKW sind wasserundurchlässig zu befestigen. Hingegen sind die Park- und Abstellflächen für LKW mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan); bei einer Bruchzahl ist aufzurunden.

8. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m², im Mischgebiet und Gewerbegebiet je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche, in Parkflächen je 6 Stellplätzen mindestens 1 groß- bis mittelkroniger standortheimischer Laub- oder Streuobstbaum gemäß der Pflanzenliste „Ortsrandeingrünung“ zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Streuobstbäume werden angerechnet.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 (5) BauGB zu erreichen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

10. Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie um Überschwemmungsgefahr zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen ist pro Gebäude (Dachfläche) eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen.

Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A 117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen (Gewerbe). Die Anlagen im Wohnbereich müssen ein zwangsentleertes Volumen von 2,5 m³ pro Grundstück aufweisen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, Behälter, „Raintank“ etc.) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt.

Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf nicht 0,5 l/s/ pro 100 qm Dachfläche (Gewerbe) bzw. Grundstück (Wohnen) bei einem 5-jährigen Regenereignis (n=0,2; T=15 min) überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, wird auf den Drosselungsnachweis verzichtet.

Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation (Trenngebiet) anzuschließen.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Rosenfeld einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 05.12.1990 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser - ohne Bodenpassage - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist pro Gebäude eine Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Dachfläche¹⁾ herzustellen. *Begrünte Flachdächer werden angerechnet.* Durch die entsprechende Anordnung eines Drosselabflusses ist sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte dieses Volumens als Pufferspeicher zur Verfügung steht. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser - ohne Bodenpassage²⁾ - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

11. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht in einem Abstand von weniger als 40 m zur Landesstraße L 415 angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

1) Beispiel: Bei 100 m^2 projizierter gesamter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$ zu erstellen.

2) Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht

III. Hinweise

1. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
2. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
4. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind so festzulegen, daß sämtliche Kellersohlen über den im Baugrundgutachten vorgefundenen Grundwasserspiegelhöhen zu liegen kommen.

5. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
6. Es wird empfohlen, Dachrinnen und Fallrohre, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nur in Kunststoff oder kunststoffbeschichteter Ausführung zu verwenden.
7. Drainagen, sofern Sie der Grundwasserabsenkung dienen sind im geplanten Baugebiet generell nicht zulässig. Die Kellergeschosse der Hochbauten sind dann wasserdicht auszuführen Drainagen für die Ableitung von Sickerwasser sind zulässig und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anschluss von Drainagen an den Regenwasserkanal vorgeschrieben ist, aber eine Entwässerung im Freigefälle nicht für jeden Bauplatz gewährleistet werden
8. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten. Siehe Merkblatt Boden (Anlage 1).
9. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
10. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.

11. Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder niederdrucklampen).

IV. Verfahrensvermerke

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Aufstellungsbeschuß und Beschuß über die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) | am | 01.03.2001 |
| Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | |
| Bürgerversammlung | am | 09.03.2001 |
| Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Behördenrunde | am | 15.12.2000 |
| Feststellung des Entwurfs | am | 13.09.2001 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB) | vom | 01.10.2001 |
| | bis | 05.11.2001 |
| laut öffentlicher Bekanntmachung, Amtsblatt Nr.38 | vom | 20.09.2001 |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange | vom | 01.10.2001 |
| | bis | 05.11.2001 |
| Erneuter Festlegung des Entwurfs | am | 28.11.2002 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB) | vom | 16.12.2002 |
| | bis | 27.01.2003 |
| laut öffentlicher Bekanntmachung, Amtsblatt Nr. | vom | |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange | vom | 16.12.2002 |
| | bis | 27.01.2003 |
| Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) | am | 13.11.2003 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses | am | |
| Rechtsverbindlich (§ 10 BauGB) | am | |
| Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen | am | |

Gefertigt: Göppingen, den 05.11.2003

PS Planungsgruppe Städtebau

Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen
Tel : 07161/978100 Fax: 07161/9781033

Anerkannt: Rosenfeld, den **07. Mai 2004**



Manfred Haasis

stv. Bürgermeister
Thomas Hille



Schemazeichnung zu Punkt 6 der Textlichen Festsetzungen

