Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bebauungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nachstehenden Festsetzungen, in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen maßgebend. Für den Vorhabensbereich (= Baufeld WA1) ist ergänzend zu den Festsetzungen die Vorhabensplanung bindend.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) wie Tiefgaragen können bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unberücksichtigt bleiben, soweit diese Flächen mit einer mindestens 30 cm starken Humusschicht bedeckt sind und flächenhaft bepflanzt werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen. Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

2.3 maximal zulässige Firsthöhe (FH)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).

Die maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. der obersten Dachbegrenzungskante. Für die Ermittlung der Geländehöhe ist das Vorgehen nach § 5 Abs. 4 LBO BW maßgebend.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Baugrenzen

entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen.

3.2 Bauweise

entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen gilt im gesamten Bebauungsplangebiet die offene Bauweise.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

4.1 Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Garagen und Stellplätze im Vorhabensbereich (= Baufeld WA1) nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Bereich der Baufelder WA2 und WA3 sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig.

6 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Bäume: An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind heimische, hochstämmige Bäume (Empfehlungsliste s. Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

Sträucher: Innerhalb des WA 1 sind je Wohneinheit mindestens 2 heimische Sträucher (Empfehlungsliste s. Anlage) als Solitär zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust einzelner Pflanzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Fassadenbegrünung: Die Fassaden der Garagen sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen (Empfehlungsliste s. Anlage) zu begrünen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
An vorhandenen Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, oder an neuen Gebäudefassaden sind mindestens 8 Vogelnistkästen und 4 künstliche Fledermausquartiere fachgerecht anzubringen, in der Regel in einer Höhe ab 3 m. Es sind verschiedenartige Ausführungen zu installieren (Empfehlung s. Anlage).

8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien in matter Tönung zulässig.
Dacheindeckungen in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.2 Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude
Für die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Walmdachformen mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.

1.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Müllbehälter) sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Bei Standorten im Freien sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen zu versehen oder zu begrünen.

2. Stellplatznachweis (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neubauvorhaben oder Umbauten pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze für das Baugrundstück ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden. Flächen vor Garagen und Carports können als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.

3. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist je Hauptgebäude nur eine Außenantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1 Beläge von Fußwegen, öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen
Die geplanten Fußwege, öffentlichen Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, Drän-Asphalt.
Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen bzw. auf dem Grundstück versickert, ist Betonpflaster oder Asphalt zulässig.

4.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

C. Hinweise

1 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten
Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich der als „B-Fall" eingestufte, entsorgungsrelevante Altstandort „AS Brennmaterialhandlung Haller". Betroffen sind die Flurstücke Nrn. 2026/6; 2026/3 und 2026/2.
Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück Nr. 2020/3 der ebenfalls als „B-Fall" eingestufte, entsorgungsrelevante Altstandort „AS Werkstätte Staufenstraße".
Erdarbeiten im Bereich von altlastverdächtigen Flächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter

Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.
Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - umgehend anzuzeigen.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Keckquellen". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

3. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen.
Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Der Eingriff in die Gehölze und der Abriss von Gebäuden sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel bzw. der Wochenstubenzeiten der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldfreimachung soll daher zwischen Oktober und Februar erfolgen. Im Falle des Gebäudeabrisses kann es ausreichend sein, dass zumindest relevante Dachflächen und Fassadenverkleidungen entfernt werden.