

Landkreis Tübingen

Gemeinde Starzach

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften "Oberer Mühleweg" in Starzach- Wachendorf –



Stand: 14.02.2019

Planung:

GAUSS
Ingenieurtechnik



72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 9671-0

HPC AG

Schütte 12 -16
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 158-0

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Oberer Mühleweg“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der aktuell gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der in der aktuell gültigen Fassung.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V. mit §1 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 und § 13 BauNVO

Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäude- und Dachform.

Die maximale Gebäudehöhe (oberste Dachbegrenzung) – gemessen in Metern über Normalnull (m.ü.N.N.) vom vorhandenen natürlichen Gelände in der Gebäudemitte

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.02.2019

darf den in der Schemaskizze (zeichnerischer Teil) eingetragenen Wert für die entsprechende Gebäude- und Dachform nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird in Metern über Normalnull (m.ü.N.N.) vom vorhandenen natürlichen Gelände in der Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand gemessen und darf den in der Schemaskizze (zeichnerischer Teil) eingetragenen Wert für die entsprechende Gebäude- und Dachform nicht überschreiten.

Ein Kniestock ist nur zulässig als Bestandteil einer maximal 4,5 Meter hohen Traufe. Bei niedrigeren Traufhöhen ist ein Kniestock ebenfalls zulässig. Bei höheren Traufen ist ein Kniestock nicht zulässig. Die Höhe des Kniestocks darf gemessen bis zur Dachaußenhaut maximal 1,50 Meter betragen.

Die entsprechenden Höhen und Dachneigungen sind der Systemskizze in der Legende des Planteils zu entnehmen.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

In der Nutzungsschablone der Planzeichnung ist die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude, sowie auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise in Form von „Einzelhäusern“ und „Doppelhäusern“ festgesetzt. Zulässig sind somit ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind bis zu einer Größe von 60 cbm umbauten Raumes je Baugrundstück auch außerhalb überbaubaren Flächen zulässig. Mindestabstand 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Garagen und Stellplätze § 74 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 LBO

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude sind bis auf 1,50 m Tiefe auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Von einem Stauraum kann dann abgesehen werden, wenn durch andere Möglichkeiten gewährleistet wird, dass die Einfahrt möglich ist, ohne auf der öffentlichen Verkehrsfläche anhalten zu müssen. Dies trifft z. B. dann zu, wenn ein sog. „Automatiktork“ eingebaut wird oder die Anlagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten.

Mehrere zusammenhängende bzw. nebeneinanderstehende Garagen auf den einzelnen Grundstücken sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form-, Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

Die Festsetzungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachmaterialien gelten auch bei Garagen und Stellplätzen.

Hinweis:

Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten. Aus dem Nachbarrechtsgesetz abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen, in einem Streifen bis 1,0 m Breite
- Hinterbeton für Randsteineinfassungen, in einem Streifen bis 0,3 m Breite und bis 0,60 m Tiefe ab Kante Straße

Gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

7. Versorgungsflächen für Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität ist nach Angaben des Versorgungsunternehmens eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Ausführung von Wegen auf dem Grundstück und von Stellplätzen

Stellplätze, auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche / Belägen (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

8.2 Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

8.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrischen Planflächenstrahler (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) zu verwenden.

8.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Drainagen sind nicht zulässig und dürfen nicht an den Schmutz- oder Regenwasserkanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

8.5 Artenschutz

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros HPC AG vom 14.06.2018 sind zu beachten.

Gehölzrodungen von Höhlenbäumen oder Gehölzen mit tieferen Spalten und das vollständige Abräumen des Brennholzlagers für öffentliche und private Baumaßnahmen sind im Zeitraum zwischen November und Februar durchzuführen, da diese auch für Fledermäuse relevant sein können.

Fledermäuse können bis in den November hinein Tagesquartiere besetzen.

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.02.2019

Jüngere Gehölze und Sträucher ohne Höhlungen oder Spalten können im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt werden.

Die Bäume sind vorher auf Baumhöhlen zu prüfen, pro gefälltem Höhlenbaum (Quartierbaum) ist vor der Entfernung des Baums ein Fledermauskasten sowie eine Nisthilfe für in Höhlen brütende Vögel (z. B. Meisenkasten) an Gebäuden oder geeigneten Bäumen der Umgebung anzubringen.

Vor dem Abriss von Gebäuden (Wohngebäude, Scheunen, Schuppen) sind diese auf Fledermausbesatz und Vögel bzw. ihre Nester zu prüfen. Weitere Maßnahmen (Beschränkung der Abrisszeiten, Erfordernis von Ersatzkästen für Fledermäuse bzw. Ersatz-Nistmöglichkeiten für Vögel) sind abhängig vom jeweiligen Ergebnis der Prüfung.

Die ggf. notwendig werdende Überprüfung der Gebäude, Schuppen oder Hochstämme, sollte in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

9.1 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist von den Grundstückseigentümern je ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Eigentümer von Grundstücken welche an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 2,50 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Stützmauern zu dulden.

Ebenfalls sind Straßenbeleuchtungsanlagen gemäß § 126 BauGB zu dulden.

Weiter sind notwendige Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken zu dulden.

11. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Im Bebauungsplan wird zum Zwecke der Zufahrt eine Fläche festgesetzt. Diese schraffierte Fläche muss von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, und jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

Die Fläche muss vom Hausgrund einen Abstand von vier Metern haben und ist waagrecht zu messen.

Bei einer Löschung der diese Festsetzung begründende Baulast, entfällt die im Bebauungsplan festgelegte Vorgabe, der Freihaltung der Fläche. Baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen dürfen dort dann erstellt werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "OBERER MÜHLEWEG"

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Dachdeckung

Reflektierende Materialien (z.B. Edelstahl, verspiegeltes Glas etc.) sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen zulässig, soweit sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen. Nicht in die Dachdeckung integrierte Solarmodule müssen von allen Dachrändern (ausgenommen Dachfirst) sowie von den Traufen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in gleicher Ausführung der Dachdeckung herzustellen.

2. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Zulässig sind alle in der Systemskizze des zeichnerischen Teils dargestellten Dachformen. Es sind alle Firstrichtungen zulässig.

2.1 Dachaufbauten

2.1.1 Geneigte Dächer

Für die Dachoberfläche dürfen keine Materialien verwendet werden, die das Grundwasser beeinträchtigen. Hierzu gehören insbesondere unbeschichtete Materialien wie Zink, Kupfer und Blei.

Dachaufbauten als Schleppegauben sind pro Dachseite nur bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1,0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mindestens 1,0 m einhalten.

Bei der Traufe wird vom Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials bis zum Fußpunkt des Dachaufbaus gemessen.

Querhäuser sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt, dass sollte die selbe Dachform gewählt werden wie beim Wohngebäude, dass die Dachgestaltung genau gleich bzgl. der Dachneigung, Dachfarbe oder Begrünung zu sein hat.

Auf Nebengebäuden sind Dachaufbauten zulässig.

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.02.2019

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn Sie zum First und zur Traufe 0,5 m und den Giebelwänden mindestens 0,5 m einhalten. Nur in die Dachdeckung integrierte Module dürfen bis zu den Dachrändern reichen.

2.2 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen seitlich nicht über die Dachfläche hinausragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht Attika) um max. 1 m überragen. Diese Anlagen müssen vor der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von max. 1.20 Meter,
- Mauern bis zu einer Höhe von max. 1.00 Meter,
- Kombination von Mauer und Zaun bis zu einer Höhe von max. 1.20 Meter und
- durchgängige Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von max. 1.60 Meter.

Die Höhe bemisst sich jeweils bezogen auf den äußeren befestigten Rand der jeweiligen Verkehrsfläche.

Bei Einfriedungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen mit einem verlaufenden Höhenunterschied ist als Referenzpunkt für die maximale Höhe der jeweiligen Einfriedung der höchste Punkt an dieser Grundstücksseite bezogen auf den äußeren befestigten Rand der Verkehrsfläche anzusetzen.

Bei maximaler Ausnutzung der jeweils zulässigen Höhe muss die jeweilige Einfriedung von diesem Punkt an parallel zum Höhenverlauf der Verkehrsfläche verlaufen.

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0.50 Meter einhalten.

Bei Gehwegen genügt ein Abstand von mindestens 0.30 Meter. Der Abstand wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. des befestigten Gehweges gemessen.

Hinweis:

Für Abstände und Höhen an den übrigen Grenzen der Grundstücke wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hingewiesen. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.

Aus dem Nachbarrechtsgesetz abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,5 m vom vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Zu den seitlichen Nachbargrenzen müssen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das vorhandene Niveau auslaufen.

5. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Die Einrichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Wohnung ist nicht zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle Leitungsführungen müssen erdverlegt erfolgen.

7. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 37 Abs. 1 LBO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass für Wohnungen bis 40 m² (Bruttowohnfläche) 1 Stellplatz, für Wohnungen über 40 m² bis 80 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 80 m² 2 Stellplätze herzustellen sind.

8. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände auf das Niveau der Nachbargrundstücke zu verziehen. Bei Grenzmauern ist eine Höhenveränderung bis maximal 1,00 m zum Nachbargelände zulässig. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 45 b Abs. 3 WG, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Parkplätze und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Splittbeläge oder wasserdurchlässigem Pflaster).

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m²	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest- Rückhaltevolumen in Liter
bis 60	0,2	2.000
bis 90		3.000
bis 120		4.000
bis 150		5.000
ab 151		6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

10. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

III HINWEISE:

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche im Bereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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. 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.

IV PFLANZENLISTE

Pflanzenliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern:

Zur Anwendung sollen die nachfolgenden aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden. Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen im Hausgartenbereich bevorzugt verwendet werden sollen.

<u>Pflanzengruppe</u>	<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Höhe (m)</u>
<u>Bäume</u>	Acer campestre	Feldahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitzahorn	20-30
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20
	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-30
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30
	Populus tremula	Zitterpappel	10-25
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	6-15
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	10-15
	Sorbus torminalis	Eisbeere	10-20
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30
	<u>Sträucher</u>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana		Haselnuß	2-8
Crataegus laevigata		Zweiggriffl. Weißdorn	2-5
Cataegus monogyna		Eingriffl. Weißdorn	1-5
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen	2-6
Frangula alnus		Faulbaum	2-4
Ligustrum vulgare		Liguster	1-5
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche	2-4
Prunus spinosa		Schlehe	2-3
Rhamnus cathartica		Kreuzdorn	2-4
Rosa canina		Hunds-Rose	2-3
Rosa rubiginosa		Wein-Rose	1-3
Salix caprea		Sal-Weide	3-6
Salix purpurea		Purpur-Weide	2-4
Salix rubens		Fahl-Weide	2-4
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder	2-7
Sambucus racemosa		Trauben-Holunder	2-5
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball	3-5
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball	3-4

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002)

Obstbäume

Eine Auswahl regionaler Obstbaumsorten für den Gartenbereich:

Apfelbaum-Sorten	Brettacher Gewürzapfel Boskoop Hauxapfel Jakob Fischer Ontarioapfel Rote Sternrenette Roter Berlepsch
Birnbaum-Sorten:	Gute Luise Williams Christbirne Gellerts Butterbirne
Zwetschen etc:	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Ontariopflaume
Kirschenbäume:	Hedelfinger Riesenkirsche Regina Schattenmorelle

Es wird darauf hingewiesen, dass viele Pflanzenteile toxische und allergene Stoffe enthalten, die ggf. zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei Mensch und Tier führen können. Es wird empfohlen vor der endgültigen Pflanzenauswahl fachkundigen Rat einzuholen.

V VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	vom 25.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 29.06.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	am 23.07.2018
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	am 23.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 27.07.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB, §13a Abs. 2 Ziff. 1, §13 Abs. 2 BauGB	vom 06.08.2018 bis 14.09.2018
Abarbeitung, Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen Beschluss zur erneuten verkürzte öffentliche Auslegung	22.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 26.10.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB, §13a Abs. 2 Ziff. 1, §13 Abs. 2 BauGB	vom 05.11.2018 bis 25.11.2018
Abarbeitung, Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der verkürzten Offenlage Beschluss zur erneuten öffentliche Auslegung	17.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 21.12.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB, §13a Abs. 2 Ziff. 1, §13 Abs. 2 BauGB	vom 07.01.2019 bis 10.02.2019
Abarbeitung, Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage	am 26.02.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am 26.02.2019
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 GemO/BW	am 26.02.2019

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.02.2019

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und die örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Rottenburg,
den 14.02.2019

Rottenburg,
den 14.02.2019

Starzach,
den 14.02.2019

Fabian Gauss, M. Eng.
Stadtplaner
GAUSS
Ingenieurtechnik GmbH

Dr. Barbara Eichler
HPC AG

Thomas Noé
Bürgermeister