

# **Bebauungsplan „Tiergarten“ Gemeinde Rohrdorf**



## **Textliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO**

#### **1. Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

#### **2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19, BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von zulässiger Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie max. zulässiger Traufhöhe bzw. Giebelhöhe festgesetzt. Die zulässigen Traufhöhen sind maßgebend bei traufständig zur zugehörigen Erschließungsstraße stehenden Gebäuden, die Giebelhöhen sind maßgebend bei giebelständig zur Straße stehenden Gebäuden.

Die Traufhöhen sind differenziert nach bergseitiger Traufhöhe (TH1) und talseitiger Traufhöhe (TH2), die Giebelhöhen nach bergseitiger Giebelhöhe (GH 1) und talseitiger (GH 2) (siehe Planeintrag!). Ausnahmsweise sind Überschreitungen der zulässigen Höhen zulässig, soweit dies vom Anschluss des Gebäudes an die Verkehrsfläche erforderlich ist.

Für die Berechnung der Höhen siehe Schemaschnitt in der Legende der Planzeichnung!

Befestigte Flächen wie Stellplätze, Terrassen, Zugänge, Zufahrten werden, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt sind, nur zu 50% auf die GRZ angerechnet.

#### **4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es werden teilweise nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zugelassen (siehe Planeintrag!).

#### **5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planeintrag!). Abweichung von +/- 5° von der festgelegten Richtung können zugelassen werden.

#### **7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO**

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) an 5,0 m breiten Erschließungsstraßen sind erst ab 3 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Im Übrigen sind sie –einschließlich offener Stellplätze– auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude sind pro Baugrundstück als Geschirrhütte oder Gewächshaus bis zu 20 cbm zulässig. Bei Baugrundstücken über 600 m² Fläche verdoppelt sich dieser Wert.

#### **8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf zwei pro Gebäude beschränkt.

#### **9. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend Planeintrag differenziert festgesetzt als:

- Gehweg
- Straßenfläche
- gemischte Verkehrsfläche (gemeinsame Verkehrsfläche für Fußgänger und KFZ)
- landwirtschaftlicher Weg

#### **10. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die privaten Grünflächen dienen der gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung. Pro Grundstück ist je eine Geschirrhütte mit max.30 cbm zulässig.

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

### 11.1 Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

11.2 Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 + 3 cbm (=3 cbm Dauereinstau+ 3cbm variabler Stau) zu sammeln und rückzuhalten.

11.3 Oberboden ist getrennt auszubauen, zwischenzulagern und als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

11.4 Auf dem Flurstück 650/1 sind 5 Obsthochstämme zu pflanzen zu pflegen und zu erhalten.

11.5 Auf den Flurstücken 640/1, 641, 642 ist das vorhandene Gebüsch zu erweitern und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen.

11.6 Als externe Ausgleichsmaßnahme werden dem Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 647, 648 und 649 zugeordnet. Auf den Flurstücken 648 und 649 sind Obstbäume neu zu pflanzen bzw. zu ergänzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Auf Flst. 647 ist die Gartennutzung zu extensivieren und die Fläche als Grünland und Garten zu entwickeln.

## 12. Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung § 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB

### 12.1 Einzelbäume

Pro Baugrundstück ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum oder Streuobstbaum zu pflanzen.

### 12.2 Flächenhaftes Pflanzgebot

Die Baugrundstücke sind zur offenen Landschaft hin mit Sträuchern abzupflanzen.

### 12.3 Pflanzeerhaltung

Die mit Pflanzeerhaltungsgebot belegten Bäume sind auf Dauer zu schützen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich neu zu pflanzen.

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

Die Eigentümer von Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

Die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, haben den Hinterbeton der Bordsteine, die Verkehrszeichen und Beleuchtungsmasten zu dulden.

## II. Hinweise

### 1. Bodenschutz

Es ist anzustreben, bei der Bebauung eines Grundstücks einen Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag zu erreichen.

### 2. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren.

## III Erläuterungen

### Empfohlene Gehölze für die Anlage der Streuobstwiesen

| <b>Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)</b> |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Äpfel:                                                      | Blauacher Wädenswil<br>Börtlinger Weinapfel<br>Gehrsers Rambour<br>Goldrenette von Blenheim<br>Öhringer Blutstreifling<br>Ontario<br>Redfree<br>Remo<br>Röwena<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Schweizer Orangen<br>Welschisner |
| Birnen:                                                     | Bayerische Weinbirne<br>Kirchensaller Mostbirne<br>Metzer Bratbirne<br>Palmischbirne<br>Schweizer Wasserbirne                                                                                                               |
| Zwetschgen:                                                 | Wangenheims Frühzwetschge<br>Hauszwetschge<br>Nancy-Mirabelle                                                                                                                                                               |
| Walnüsse:                                                   | Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)                                                                                                                                                                                 |

### Empfohlene Gehölze zur Anlage des Gebüschs auf Flst. 640/1, 641, 642

| <b>Einheimische Sträucher für das Gebüsch am südlichen Gebietsrand</b> |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Hasel                                                                  | <i>Corylus avellana</i>    |
| Roter Hartiegel                                                        | <i>Comus sanguinea</i>     |
| Schlehe                                                                | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Zweiggrifflicher Weißdorn                                              | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Eingrifflicher Weißdorn                                                | <i>Crataegus monogyna</i>  |

| Einheimische Sträucher für das Gebüsch am südlichen Gebietsrand |                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Hunds-Rose                                                      | Rosa canina     |
| Wein-Rose                                                       | Rosa rubiginosa |
| Kriechende Rose                                                 | Rosa arvensis   |

Empfohlene Gehölze zur Durchgrünung der privaten Gärten:

| Einheimische Bäume für private Flächen (Auswahl) |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Rotbuche                                         | Fagus sylvatica     |
| Berg-Ahorn                                       | Acer pseudoplatanus |
| Berg-Ulme                                        | Ulmus glabra        |
| Esche                                            | Fraxinus excelsior  |
| Eberesche                                        | Sorbus aucuparia    |
| Zitter-Pappel                                    | Populus tremula     |
| Hänge-Birke                                      | Betula pendula      |
| Streuobstbäume                                   | Einheimische Sorten |

Empfohlene Gehölze zur Durchgrünung des Straßenraums:

| Kleinkronige Laubbäume<br>(Sorten für Straßenraum und Stellplätze) |                                      |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Feldahorn                                                          | Acer campestre 'Elsrijk'             |
| Kugelspitzahorn                                                    | Acer platanoides 'Globosum'          |
| Kugelesche                                                         | Fraxinus excelsior 'Globosa'         |
| Blumenesche                                                        | Fraxinus ornus 'Rotterdam'           |
| Echte Kugelakazie                                                  | Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' |
| Schwedische Mehlbeere                                              | Sorbus intermedia 'Browsers'         |

aufgestellt:

Rottenburg, den 10.10.2004

GAUSS + LÖRCHER  
Ingenieurtechnik GmbH

Gäuss

Bürgermeisteramt Rohrdorf, den 10.10.2004

  
Flik, Bürgermeister

Ausgefertigt!  
Rohrdorf, den 01. Mai 2005

  
F l i k  
Bürgermeister