



**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

**STADIONSTRASSE 27**  
Telefon: 0741/ 280 000 0

**78628 ROTTWEIL**  
Telefax: 0741/ 280 000 50

**STADT** OBERNDORF  
**STADTTEIL** LINDENHOF  
**LANDKREIS** ROTTWEIL

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **>>BLETZENFELD I<<**

**5. Änderung**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Zahl der Vollgeschosse
2.5	Bauweise
2.6	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.6.1	Beleuchtung
2.6.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.6.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspo- tentialen
2.7	Anordnung von Garagen / Carport / Stellplätze
2.8	Höhe baulicher Anlagen
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Wasserschutzgebiet

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I. S.2531)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I. S. 440)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I. S. 432)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet** **(WA) - § 4 BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

##### **nicht zulässig sind:** **(§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets entgegenstehen.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

**2.4**      **Zahl der Vollgeschosse**  
**(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

**2.5**      **Bauweise**  
**(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<<

**2.6**      **Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**2.6.1**      **Beleuchtung**

Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) ausgestattet werden.

**2.6.2**      **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und falls für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

**2.7**      **Anordnung von Garagen / Carport / Stellplätze**

Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen und außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie eine Erdüberdeckung haben.

**2.8**      **Höhe baulicher Anlagen**  
**(§ 9 (3) BauGB)**

Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,5 m zulässig sind.

Die im zeichnerischen Teil eingetragene maximale Gebäudehöhe ist auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden) bezogen. Die Gebäudehöhe definiert sich als höchster Gebäudepunkt.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,  
DENKMALSCHUTZ  
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

**3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc. oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (Email: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf ist zu rechnen.

**4. HINWEISE**

**4.1 Wasserschutzgebiet**

Der Bebauungsplan betrifft die Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 325-012, festgesetzt vom Landratsamt mit Rechtsverordnung vom 17.12.2004. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Gegebenenfalls ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung / Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil (Umweltschutzamt) zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung / Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.

**Aufgestellt:**

Oberndorf, den 02.07.2021

**Ausgefertigt:**

Oberndorf, den 27. Jan. 2023



  
.....  
**Hermann Acker**  
Bürgermeister

  
.....  
**Hermann Acker**  
Bürgermeister