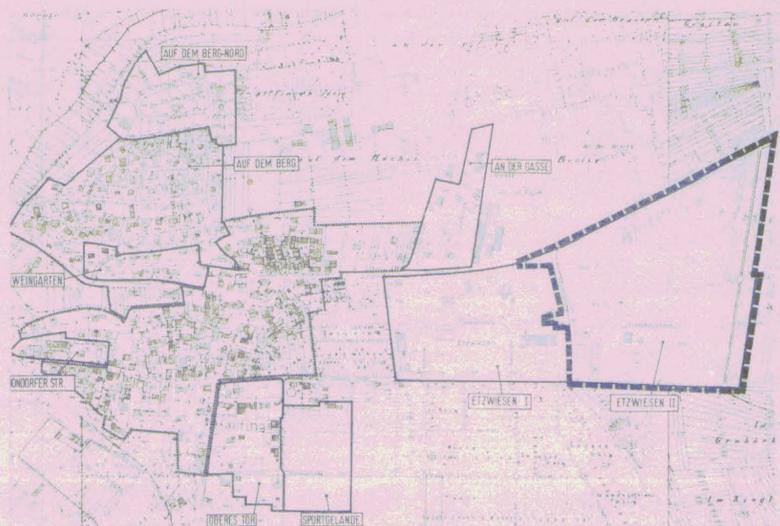


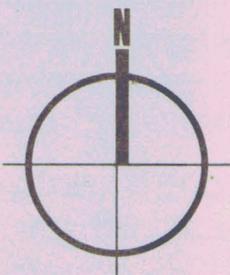


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten



ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



GI	GH max. 10m ü. (EFH)
0,8	-
5,0	a

GE	GH max. 10m ü. (EFH)
0,8	1,6
-	a

GE	GH max. 10m ü. (EFH)
0,8	-
5,0	a

GE	GH max. 10m ü. (EFH)
0,8	1,6
-	a

GI	GH max. 10m ü. (EFH)
0,8	-
5,0	a

## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 6,0 BAUMASSENZAHL
- GH max. 10m ü. (EFH) GEBÄUDEHOHE MAXIMAL 10M ÜBER EFH

BAUGEBIET	GEBÄUDEHOHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE

### BAUWEISE

- a ABWEICHENDE BAUWEISE

### GRENZEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- \*\*\*\*\* ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTESETZUNGS
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### VERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG
- FAHRBAHN
- SCHRAMMBORD
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

### GRÜNFLÄCHE

- RECHTSGELICHTES SICHTFELD
- PFLANZGEBOT ptg 1
- PFLANZGEBOT ptg 2
- EINZELBAUME

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- LR LEITUNGSRECHT
- BESTEHENDE 20-kV-FREILEITUNG MIT SÜDLICHER ABBAU GEPLANT
- LWB LÖSCHWASSERBEHÄLTER
- UMSPANNSTATION
- MULDE
- WASSERSCHUTZGEBIET

*Handwritten signature*

# ROTTENBURG AM NECKAR HAILFINGEN

## BEBAUUNGSPLAN "ETZWIESEN II - NEUFASSUNG"

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 25.04.1989 ... beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.  
Dieser Beschluß wurde am 27.04.1989 ... ortsüblich bekanntgemacht.

#### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Auslegung vom 21.3.1989 bis 4.4.1989.

#### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.04.1989 ... den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 3.5.1989 ... von 8.5.1989 ... bis 7.6.1989 ... in der Fassung vom ... von ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a. N., den 22.08.1989 ... gez. Keppel

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 29.08.1989 ... als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.08.1989 ... sowie die Begründung in der Fassung vom 13.04.1989 / 18.08.1989 / 29.08.1989

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 18.09.1989

gez. Dr. Löffler  
Oberbürgermeister

gez. Keppel  
Leiter des Stadtplanungsamtes

#### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt, das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 14.12.1989 ... Nr. 22-32/2511.2-1/1086/89 abgeschlossen.

#### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 20.12.1989

gez. Dr. Löffler  
Oberbürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 08.01.1990 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 10.01.1990 ... gez. Keppel

# VERFAHRENSVERMERKE

## ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 16.06.1998 beschlossen,  
den Bebauungsplan gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.  
Dieser Beschluss wurde am 26.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer  
Informationsveranstaltung am \_\_\_\_\_  
Auslegung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am 16.06.1998 die öffentliche Auslegung der  
Bebauungsplanänderung und der Begründung beschlossen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen:  
In der Fassung vom 12.06.1998 von 07.07.1998 bis 06.08.1998  
In der Fassung vom \_\_\_\_\_ von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Rottenburg am Neckar, den 10.08.1998

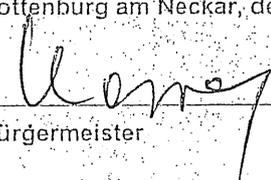
Leiter des Stadtplanungsamtes

## SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar am 20.10.1998 als Satzung beschlossen.  
Maßgebend ist der Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen  
in der Fassung vom 30.09.1998  
sowie die Begründung in der Fassung vom 23.09.1998 / 20.10.1998

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens ist bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 24.11.1998

  
Bürgermeister



Leiter des Stadtplanungsamtes

## INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 05.02.1999 wurde die  
Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.  
Rottenburg am Neckar, den 08.02.1999

Leiter des Stadtplanungsamtes

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl I S. 3108).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl S. 617).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 i.V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GI = Industriegebiet gem. § 9 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO. Zulässig sind die in § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste zum Erlaß über „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)“ (Rd. Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales, - III B.6 - 8804.25- Änderung v. 22.09.1994; MBl: NW. 1994, S. 1330) in der Abstandsklasse I bis IV aufgeführten Betriebsarten. (Siehe Anlage zur Begründung). Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Planes. Gebäude nach § 13 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

### 3.0 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 3 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden ab Erdgeschoßfußboden bis zur obersten Begrenzung des Daches bzw. der baulichen Anlage gemessen.

Ausnahmsweise können technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile zugelassen werden.

### 4.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

a = abweichende Bauweise.

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig

### 5.0 Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen unzulässig.

6.0 Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die dargestellten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

7.0 Verkehrsflächen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Notwendige Zu- und Ausfahrten im Bereich der öffentlichen Parkflächen sowie der Mulden des Flächenpflanzgebietes sind zulässig.

7.1 Anschluß an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur K 6916 und zur Industriestraße sind keine unmittelbaren Zu- und Ausfahrten zugelassen

8.0 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im nordöstlichen GI und GE innerhalb des ringförmigen festgesetzten Entwässerungssystems (Mulden) ist das anfallende Dachflächenwasser in offenen Rinnen in die Mulden einzuleiten. Die Mulden sind von jeglicher Über- und Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten; Ausnahme siehe Punkt 7.0. Die westlich vom Muldensystem tangierten Flurstücke können das Dachflächenwasser in offene Rinnen in die Mulden leiten.

9.0 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Verlauf der Feldwege 538 und 549 sowie in der Fortführung der Etwiesenstraße bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und der EVS Herrenberg festgesetzt.

10.0 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

10.1 Einzelpflanzgebot

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern. Die Baumarten sind der Gehölzliste unter Ziffer II 10.6 zu entnehmen.

10.2 Flächenpflanzgebot

Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Flächenpflanzgebietes nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen. Entlang der K 6916 sind zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig. Mit der Baum- und Strauchpflanzung sind folgende Mindestabstände vom Fahrbahnrand der K.6916 einzuhalten: Bäume = 4,50 m  
Sträucher = 3,00 m

Flächenpflanzgebot 1

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot (pfg 1) sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer II. 10.6 zu pflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein Baum und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Festgesetzte Einzelpflanzgebote werden angerechnet. Die Flächen der Entwässerungsmulden sind nicht mitzurechnen.

Ausnahmsweise können im Flächenpflanzgebot 1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Höhe von 2,00 Meter, einschließlich Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Grundstücks zugelassen werden, wenn auf der zu verbleibenden Fläche für Pflanzgebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann und ein durchgehender Pflanzstreifen auf der gesamten Länge erhalten bleibt.

Die im Flächenpflanzgebot 1 verlaufenden Mulden zur Dachflächenentwässerung sind von der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

## Flächenpflanzgebot 2

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebot 2 ist Magerrasen mit Einzelgehölzpflanzungen anzulegen.

6.

### 10.3 Pflanzgebot für ebenerdige Stellplätze

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gehölzliste unter Ziff. II 10.6 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mindestens 2,5 x 2,5 Meter groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbare und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum in unmittelbarem Anschluß dieser Stellplätze zu pflanzen.

### 10.4 Pflanzgebot für Fassaden oder vor Gebäuden

#### Alternative 1

Geschlossene Wandflächen mit je 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgesezte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

#### Alternative 2

Für den Fall, daß keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist von jeder geschlossenen Wandfläche mit 10 Meter Länge und über 2 Meter Höhe vor den Fassaden mindestens ein Baum zu pflanzen. Bäume, die nach Ziffer 10.3 (Pflanzgebot für ebenerdige Stellplätze) zu pflanzen sind und sich in einem Abstand von max. 6 Meter vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

Anpflanzungen nach beiden Alternativen sind entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer II 10.6 vorzunehmen.

### 10.5 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

siehe Ziffer III 3.0

### 10.6 Gehölzliste

#### Bäume

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Malus sylvestris  
Prunus avium  
Pyrus pyraster  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata

im Innenbereich auch:  
Aesculus gippocastanus  
Platanus hybrida

Feldahorn  
Hainbuche  
Rotbuche  
Esche  
Holzapfel  
Vogelkirsche  
Wildbirne  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde

Roßkastanie  
Platane

#### Sträucher

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus curvisepala  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Viburnum lantana

Roter Hartriegel  
Hasel  
Großkelchiger Weißdorn  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Kriechender Rose  
Hundrose  
Weinrose  
Wolliger Schneeball

#### Fassadenbegrünung

Clematis montana rubens  
Clematis vitalba  
Lonicera heckrottii  
Lonicera tellmannia  
Parthenocissus quinquefolia  
Parthenocissus tricuspidata  
Polygonum aubertii  
Wisteria sinensis

Anemonenwaldrebe  
Gemeine Waldrebe  
Heckenkirschenhybride  
Goldgeißblatt  
Wilder Wein  
Selbstklimmender Wein  
Schlingknöterich  
Blaurebe

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Fläche für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt.

Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung von extremer Dammlagen der Straßenkörper. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

Die notwendigen Böschungflächen für den Straßenbau sowie der Hinterbeton sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

Die östliche nach Norden führende Stichstraße zur Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes wird so ausgebaut, daß sie zwischen 20 und 50 cm über bestehendem Gelände liegt. Im Süden wird die Straße höhenmäßig an den Bestand angeschlossen.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 5617).

#### 1.0 Werbeanlagen

Entlang der K 6916 sind zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze, Werbeanlagen i. S. von § 2 Abs. 9 LBO nicht zulässig.

#### 2.0 Niederspannungsleitungen

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 3.0 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch entsprechend der Gehölzliste Ziffer II 10.6 zu pflanzen. Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

#### 4.0 Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt auch derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften Nr. III 1.0 zuwiderhandelt.

### IV. Hinweise

#### 1.0 Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

#### 2.0 Pflanzplan

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

#### 3.0 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde genehmigt.

#### 4.0 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

#### 5.0 Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen - Bodendenkmalpflege - umgehend zu benachrichtigen.

#### 6.0 Wasserschutzzone III B

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Schutzzonen III A und III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen Poltringen I und II und anderen der Ammertal-Schönbuchgruppe.



## VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG  
FAHRBAHN  
SCHRAMMBORD



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

## GRÜNFLÄCHE



FREIZUHALTENDES SICHTFELD



PFLANZGEBOT pfg 1



PFLANZGEBOT pfg 2

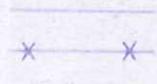


EINZELBAUME

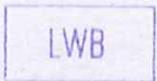
## SONSTIGE PLANZEICHEN



LEITUNGSRECHT



BESTEHENDE 20-kV-FREILEITUNG MIT SCHUTZ-  
BEREICH (ABBAU GEPLANT)



LÖSCHWASSERBEHÄLTER



UMSPANNSTATION

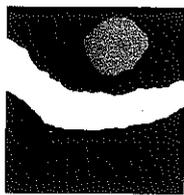
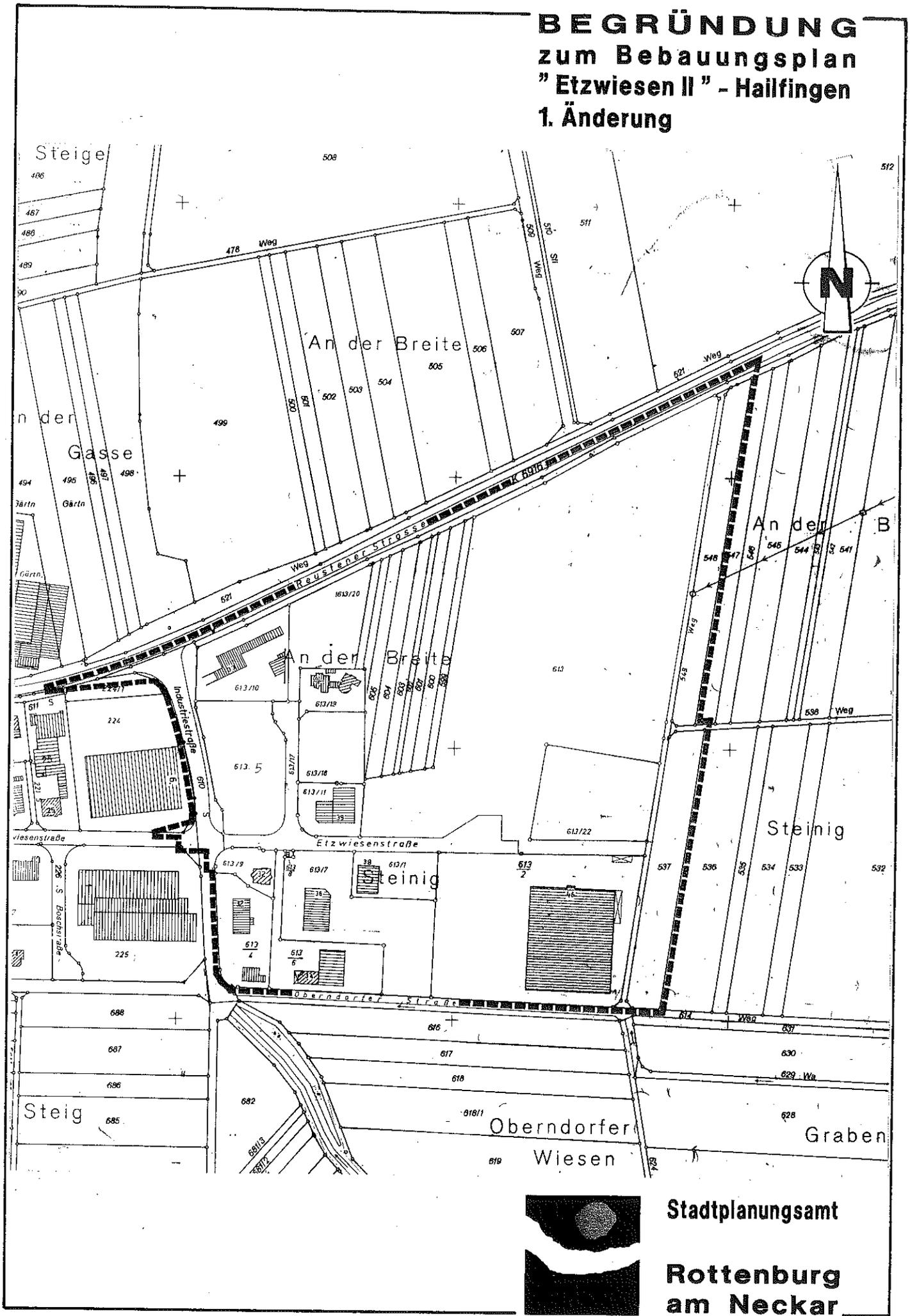


MULDE



WASSERSCHUTZGEBIET

# BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Etwiesen II" - Hailfingen 1. Änderung



Stadtplanungsamt  
Rottenburg  
am Neckar

## **1. Erfordernis der Planänderung**

Am 10.07.1997 faßte der Ortschaftsrat Hailfingen den Empfehlungsbeschuß zur Änderung des seit 08.01.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Etwiesen II - Neufassung“. Die Planänderung wurde erforderlich, da der zu ändernde Bereich auf die Ansiedlung der Firma Leibfried abgestimmt war.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar stellt in diesem Bereich geplante gewerbliche Bauflächen dar. Zur Zeit befindet sich der Flächennutzungsplan im Fortschreibungsverfahren, hier sind gewerbliche Bauflächen dargestellt, die Umgrenzung ist gleichbleibend. Der Landschaftsplan schlägt für das Gewerbegebiet am östlichen Rand eine feldheckenartige Eingrünung, sowie Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes vor.

## **3. Beschreibung des zu ändernden Planbereiches**

Das Gewerbegebiet „Etwiesen II“ liegt am östlichen Ortsrand von Hailfingen und südlich der K 6919 (Hailfingen-Reusten). Der zu ändernde Bereich liegt zwischen der Industriestraße, der Etwiesenstraße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze Flurstück 548 und der westlichen Grenze von Flurstück 613/21.

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des zu ändernden Bereichs sind im städtischen Eigentum

## **5. Ortschaftsrat**

In der Ortschaftsratssitzung vom 10.07.1997 wurde festgelegt, daß die Grundflächenzahl mit 0,8 unverändert bleiben soll. Geändert werden die Gebäudehöhen von max. 12 m auf einheitlich max. 10 m. Weiter soll die Baumassenzahl ebenfalls einheitlich auf 0,5 festgesetzt werden. Neue Überlegungen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers haben dazu geführt, daß die Konzeption dahingehend überarbeitet wurde, daß eine Beseitigung des auf den Dächern anfallende Niederschlagswassers über ein Muldensystem abgeführt werden kann.

Eine weitere Sitzung, in welcher die öffentliche Auslegung empfohlen wurde, fand am 17.12.1997 statt. In dieser Sitzung wurde eingehend noch die Nutzung Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) diskutiert. Ein Ergebnis wurde darin gefunden, daß westlich der neuen Erschließung ein Gewerbegebiet und östlich ein Industriegebiet festgesetzt werden soll.

## **6. Ziel und Zweck der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Etwiesen II - Neufassung“ war ein Industriebetrieb im nordosten des Gebietes vorgesehen. In diesem Bebauungsplanbereich wurden die Festsetzungen auf diesen Industriebetrieb zugeschnitten. Nachdem die Flächen neu zu vergeben sind, können die speziellen Festsetzungen, denen des gesamten Planbereichs angeglichen werden.

Damit zwischen den westlichen Flurstücksgrenzen und dem durch das Plangebiet verlaufende nach Norden gerichtete Pflanzgebot keine Restflächen entstehen, wird das Pflanzgebot so nach Westen verschwenkt, daß die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 613/18 und 613/19 an die Mulde anstoßen. Somit besteht auch die Möglichkeit, daß das auf diesen Flurstücken anfallende Dachflächenwasser oberflächlich abgeleitet werden kann.

### **6.2 Geänderte textliche Festsetzungen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft festgesetzt, daß im nordöstlichen Gewerbe- und Industriegebiet das Dachflächenwasser in Mulden abzuleiten ist.

Das ausgewiesene Flächenpflanzgebot (pfg 1) wurde wegen der Muldenentwässerung modifiziert. Weiter wurde ein Abschnitt gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, Ordnungswidrigkeit, aufgenommen.

Gleichzeitig wurden im Textteil redaktionelle Änderungen durchgeführt (Hinweis auf Gesetzestext, Straßenklassifizierung).

Die Ausnahmen in den „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ betreffend der Gebäudehöhen wurden ersatzlos gestrichen, da in diesem Bereich kein Hochregallager entstehen soll.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen als Festsetzung aufgenommen. Diese Abstandsliste wurde im Jahr 1994 modifiziert, sie wird Gegenstand des Bebauungsplanes und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## 7. Umweltauswirkung auf Mensch und Natur

### 7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich hier um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und die Änderung dahin geht, daß die Baumasse verkleinert wird, wird auf eine § 8a-Untersuchung verzichtet.

Im nordöstlichen Planbereich ist ein 15 bis 20 m breites flächenhaftes Pflanzgebot und entlang der Straßen ein 5 bis 10 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Zusätzlich wird das Dachflächenwasser in offenen Mulden abgeleitet. Hier kann es verdunsten und versickern, bei extremen Niederschlägen läuft das überschüssige Wasser über die Kanalisation ab. Um die Pflege der Mulden zu sichern, verlaufen diese in öffentlicher Fläche begrenzt von Pflanzgeboten.

## 8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	13,1 ha	100,0 %
GE	2,8 ha	21,4 %
GI	6,4 ha	48,8 %
Grünflächen incl. Mulden	3,1 ha	23,7 %
Straßenfläche	0,8 ha	6,1 %

## 10. Kosten

Für die Erschließung des zu ändernden Bereichs liegt eine Kostenschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom Dezember 1997 vor.

1. Kanal	200.000,-- DM
2. Mulde	200.000,-- DM
3. Straße incl. Beleuchtung	<u>440.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	840.000,-- DM

Aufgestellt:  
Rottenburg am Neckar, den 12.03.1998



Gerhard Kuntz

K.-Eberhard Seelos