

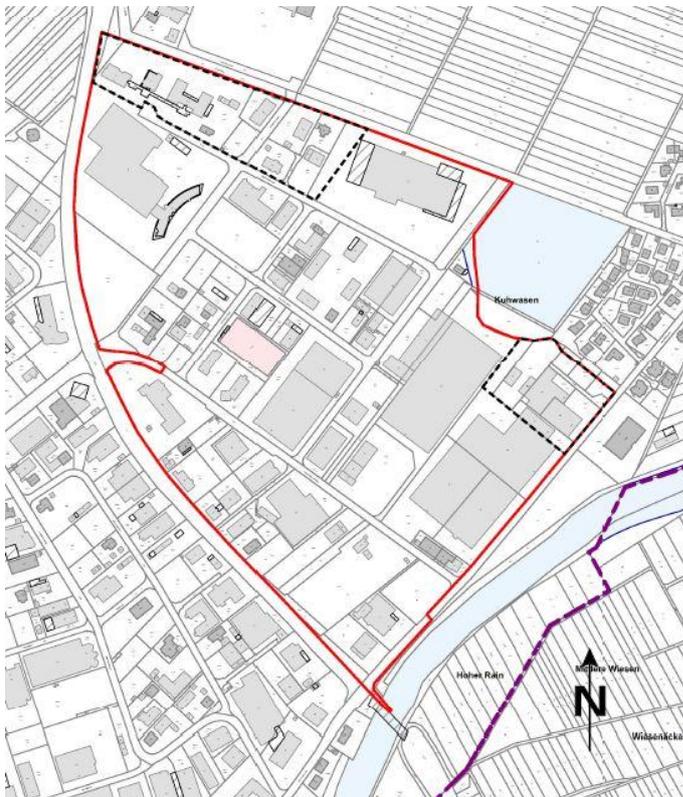


BEBAUUNGSPLAN

„Siebenlinden II“ – 6. Änderung

Textteil vom 10.10.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den

.....
Erster Bürgermeister

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass in Teilbereichen (Ausschlussgebiete) die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden II“, rechtsverbindlich seit 20.11.1981, zuletzt geändert am 20.07.1993 (5. Änderung), unverändert weiter.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1–27 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1–15 BauNVO

- GE = Gewerbegebiet gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.
- GE* = Gewerbegebiet gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten, sowie

Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

- OE₁ = Gewerbegebiet gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die im § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Kraftfahrzeuge und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile.

- OE₁* = Gewerbegebiet gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die im § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten, sowie

Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Kraftfahrzeuge und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile.

- OE_e = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, die den Immissionswerten eines Mischgebietes entsprechen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

- GI = Industriegebiet gem. § 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1–2 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

- GI₁ = Industriegebiet gem. § 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1–2 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

- SO₁ = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Industriegebiet.

Zulässig sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen:

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen

Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Kraftfahrzeuge und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile sowie Vergnügungsstätten.

- SO₂ = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet".
a) Einkaufszentren; großflächige Einzelhandelsbetriebe
Zulässig sind nur Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen:
- Möbel (inkl. Küchen)
- Büromöbel (inkl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zelte, Zubehör)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
b) und Gewerbegebiet
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1-3 und Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannten Nutzungen, die den
Immissionswerten eines Mischgebietes entsprechen. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art
mit Ausnahme der in Buchstabe a) aufgeführten Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandels-
betrieben und Vergrüngungsstätten.

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 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.

4.0 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdeckte Stellplätze unzulässig.

5.0 Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder an der Osttangente sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 Meter ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6.0 Verkehrsflächen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Notwendige Zufahrten im Bereich der öffentlichen Parkflächen sind zulässig.
An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der Osttangente und des Grasigen Weges sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.
Im Bereich nördlich des Flurstücks Nr. 1392 bis zur Maybachstraße - entlang der Osttangente - ist eine notwendige Zufahrt nur für eine Tankstelle zulässig.

7.0 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Zwischen der Osttangente und der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche Straße "B" wird zugunsten der Stadt Rottenburg a. N. ein Leitungsrecht festgesetzt.

8.0 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist eine beidseitig eingepflanzte Lärmschutzeinrichtung (Wall und / oder Wand) mit einer Höhe von ca. 3,00 Meter über dem natürlichen Gelände zu errichten. Eine Gebäudewand, entsprechend hergestellt, kann als Lärmschutzeinrichtung gelten.

8.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb des Auffüllgeländes, das im Bebauungsplan festgesetzt ist, sind bei der Gebäudegründung, auch bei Flachgründung, Gasdrainagen zu verlegen.

9.0 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 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 I.9.6 zu entnehmen.

9.2 Flächenpflanzgebot

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I.9.6 zu pflanzen. Je angefangene 100m² zu bepflanzen Fläche sind mindestens ein Baum und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

Ausnahmsweise können im Flächenpflanzgebot 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 verbleibenden Fläche für Pflanzgebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträucher realisiert werden kann und ein durchgehender Pflanzstreifen auf der gesamten Länge erhalten bleibt.

Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgesetzten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.

In den Flächen von Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Bäume ganz und Sträucher, deren natürliche Wuchshöhe über 0,70 Meter liegt, unzulässig.

9.3 Pflanzgebot für Stellplätze

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I.9.6 zu pflanzen.

Die Pflanzfläche (Wurzelaum) muß mindestens 2,5 x 2,5 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbar und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist in einen Abstand von max. 7 Meter mindestens ein Baum zu pflanzen.

9.4 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 vorgesetzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

Alternative 2

Für den Fall, daß keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 10 Meter Länge und über 2 Meter Höhe in einen Abstand von 6 Meter vor den Fassaden mindestens ein Baum zu pflanzen.

Bäume die nach Ziffer 9.3 (Pflanzgebot für Stellplätze) zu pflanzen sind und sich in einem Abstand von maximal 6 Meter vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

Anpflanzungen nach beiden Alternativen sind entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I.9.6 vorzunehmen.

9.5 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke siehe Ziffer II.3.0

9.6 Gehölzliste (Richtlinie)

1. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllo	Sommerlinde
Obstbäume verschiedener Arten	

2. Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen	

3. Kletterpflanzen

Clematis vitelba	Waldrebe
Clematis montana "Rubens"	Waldrebe
Clematis tangutica	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera heckrottii	Geißblatt
Lonicera telmanniana	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum auberti	Kletterknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Kletterrosen	

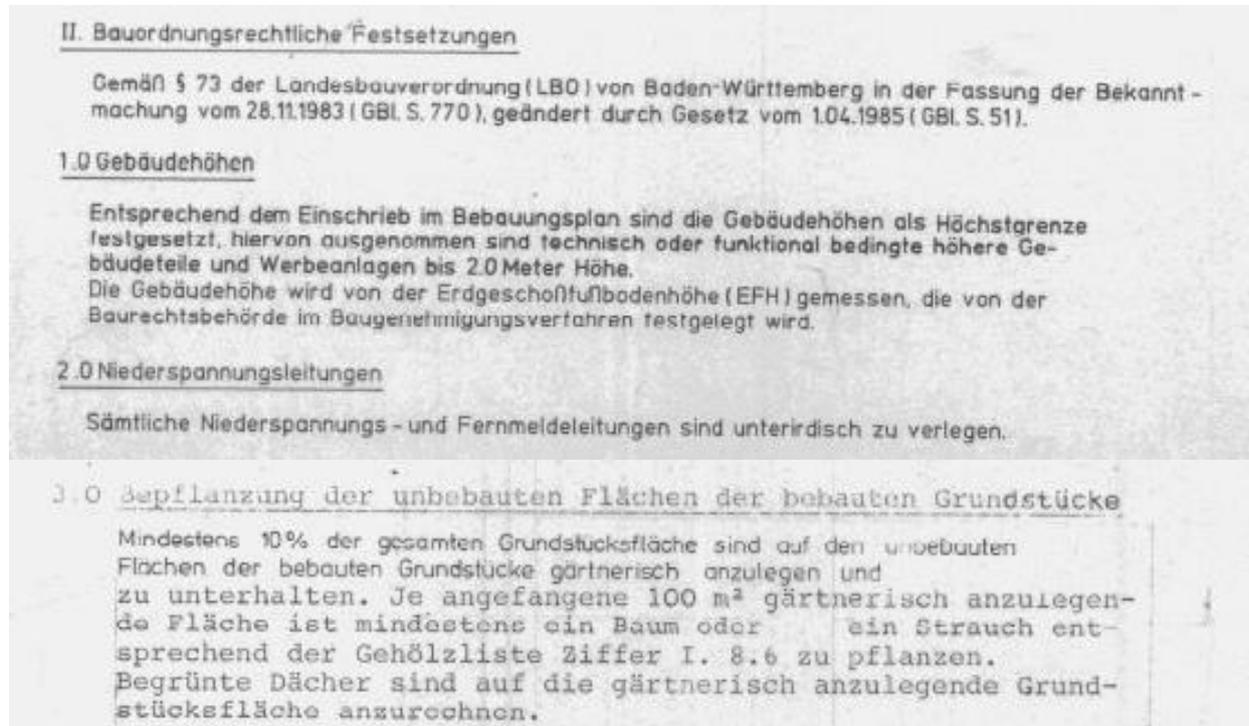
10.0 Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen sowie Stützmauern

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

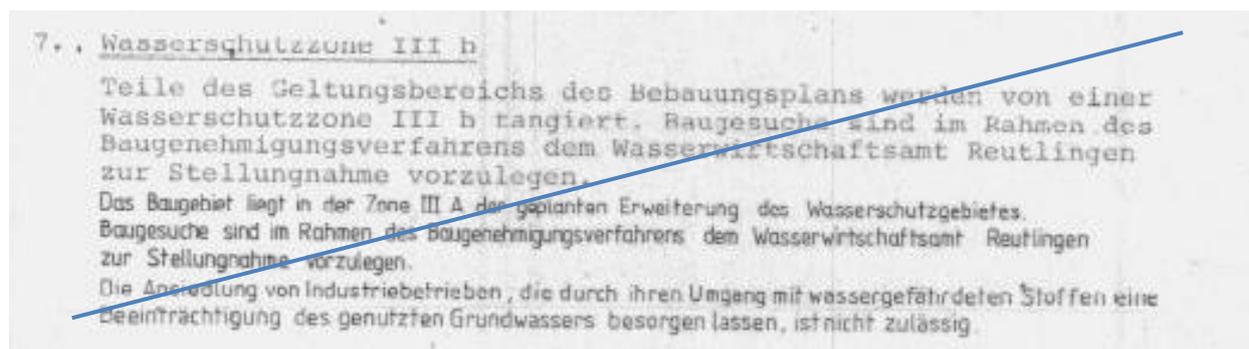
Soweit der zeichnerische Teil keine weiteren Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Ausgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein. Stützmauern sind zu begrünen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden II“, rechtsverbindlich seit 20.11.1981, gelten unverändert weiter.



III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Kiebingen der Stadt Rottenburg am Neckar.

IV. HINWEISE

1.	<u>Geländeschnitte</u> Dem Bauantrag sind mindestens zwei satliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
2.	<u>Pflanzplan</u> Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.
3.	<u>Erdgeschoßfußbodenhöhe</u> Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
4.	<u>Geländegestaltung</u> Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.
5.	<u>Bodendenkmalpflege</u> , Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6.	<u>Besondere bauliche Vorkehrungen (Auffüllgelände)</u> Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, da es sich um Auffüllgelände eines ehemaligen Baggersees handelt. Bei der Auffüllung des Baggersees kam sehr unterschiedliches Material (Bauschutt mit zahlreichen Steinen und Betonbrocken, Müll organischer und anderer Materialien, v.B. sperrige Gegenstände wie Maschinenteile) zur Verwendung. Es können deshalb für eine sichere Gründung der Gebäude erhebliche zusätzliche wirtschaftliche Aufwendungen eintreten. Es wird auf die "Baugrunduntersuchung für die Erweiterung der ROLU-Siedlung in Rottenburg" vom 8.10.1980 des Geotechn. Büros Dr. Harreß und Dr. Hurler, 8855 Harburg, die dortigen Bohrerergebnisse und gründungstechn. Gesichtspunkte verwiesen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt Rottenburg eingesehen werden.
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hinweis	Für Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit mehr als 5000 qm Verkaufsfläche ist in der Regel ein Raumordnungsverfahren gem. § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (GBL 1992 S. 233) durchzuführen.
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------