

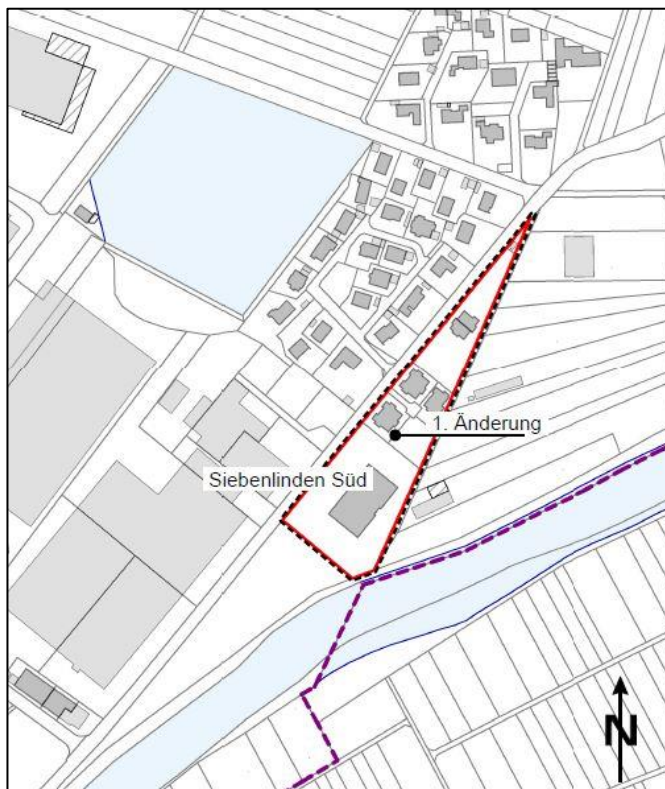


BEBAUUNGSPLAN

„Siebenlinden Süd“ – 1. 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 die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden Süd“, rechtsverbindlich seit 04.02.1992.

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).

1. 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 27.01.1990 (BGBl. I S. 127).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, in dem gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind.

Ausgeschlossen sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Ein-schrieb im Bebauungsplan.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung, soweit festgesetzt, zwingend, hiervon ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude.

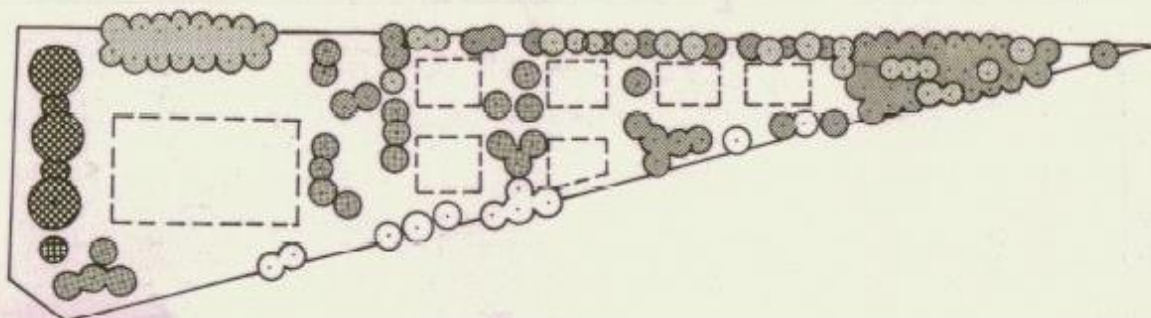
5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls durch neue Bäume zu ersetzen.

5.2 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind Bäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Die in der nachfolgend abgebildeten Zeichnung angegebenen Baumarten sind zu verwenden:



● = Linden ● = Pappeln ● = einheimische Laubbäume wie Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Linde, Eiche, Esche ○ = wahlweise einheimische Obst- oder Laubbäume

5.4 Entlang des Feldweges Nr. 432 sind einheimische Gehölze und Hecken zu pflanzen, z.B. Hasel, Hart-
riegel, Holunder, Schlehe, Wildrosen, Weißdorn.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO,
Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf Grundstück Fl.Nr. 1566/11 und 1566/12 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg festge-
setzt.

8. BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Bei der Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere baulichen Vorkehrungen
gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Das Gebiet ist ein ehemaliges Auffüllgelände.
(Vergl. Hinweise Nr. 4 Baugrund, Nr. 5 Mindestschutzmaßnahmen).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden Süd“, rechtsverbindlich seit 04.02.1992, gelten unverändert weiter.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 08.01.1990 (GBl. S. 1)

1. DACHGESTALTUNG

Als Dachform sind in den mit SD gekennzeichneten Bereichen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.ä. sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° zu errichten.

Zur Dachdeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. GEBÄUDEHÖHEN

- Die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen und Firsthöhen in Meter werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Traufhöhe wird von der mittleren Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Traufänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttraufänge ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die eingetragene Traufhöhe als Höchstgrenze der Gebäudehöhe.

Die Firsthöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen.

III. HINWEISE

III. HINWEISE

1. GELÄNDEOBERFLÄCHE

Die Höhe der mittleren Geländeoberfläche wird durch das Bauverwaltungsamt - Sachgebiet Baurecht - gemäß § 11 Abs. 2 LBO überprüft.

2. GELÄNDESCHNITTE

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

3. BODENDENKMALPFLEGE , [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.

4. BAUGRUND

Die Auffüllung des Baggersees erfolgte in den Jahren 1950 - 60. Bei der Auffüllung kam sehr unterschiedliches Material (Dauschutt mit zahlreichen Steinen und Betonbrocken, Müll organischer und anderer Materialien, z.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 mit Bodengamessung der Firma Harreß Geotechnik vom 01.06.1987 und die dortigen Bohrergebnisse und gründungstechnische Gesichtspunkte verwiesen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt Rottenburg eingesehen werden.

Bei Aushubarbeiten für die erforderlichen Baugruben können aus dem Müllvorkommen erhöhte Methan-gehalte austreten. Um eine sich hierbei ergebende Explosionsgefahr zu mindern, sollten diese Arbeiten nur unter geeigneten Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

5. MINDESTSCHUTZMAßNAHMEN FÜR DIE GEPLANTEN NEUBAUTEN

- Bodenaustausch von Hausmüll - Auffüllungen unter den Gebäuden
- Verkleiden der Fundamente und Kelleraußenwände mit Einkorn-Dränagesteinen
- dauerhaft-dichte Ausführung von Kellerfußböden und -wände, die sich auch auf Rohr- und Leitungsdurchführungen, Dehn- und Arbeitsfugen etc. erstreckt.
- Das Wasserwirtschaftsamt Reutlingen (Referat Abfallbeseitigung) ist unmittelbar nach Aushub der Baugrube zu verständigen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch das WWA fortgesetzt werden. Die Mindestschutzmaßnahmen sind als Auflagen in den noch zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen.

6. **Wasserschutzgebiet**

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