KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAD NIEDERNAU
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN " KURPARK "

M 1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

SANATORIUM
ENTNAHME FÜR MINERALWASSER
BRUNNEN
TEICH
WIESE
MUSIKPAVILLON
STUHLLAGER
WASSERZUFÜHRUNG
MÜHLE UND SCHACHSPIEL
RUHE UND LESEGARTEN
GEPL.
WALDLAUF
TEICH
TEICH
QUELLE
QUELLE
Kneippbecken
TENNISPLÄTZE
bestehend
geplant
bestehend
SPIEL- UND GYMNASTIKWIESE
BEPFLANZUNG IN ZUSAMMENHANG MIT DER KANALSANIERUNG
RÖMERQUELLE
TRAFO
Direktweg (neu)
Waldspielplatz
Rastplatz
Ausblick
Trimm-Dich-Pfad
Trimm-Dich-Pfad
Trimm-Dich-Pfad

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der Nutzung

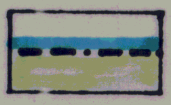
Öffentliche (und private) Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)



(Grünflächennutzung siehe Planeintrag)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2. BBauG)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11. BBauG)

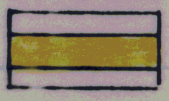
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Parkierungsfläche



Gehweg / Spazierweg / Feldweg



Wasserfläche
(§ 9 (1) 16.BBauG)

offene Wasserfläche



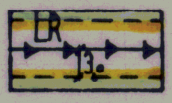
Aufschüttungen/Abgrabungen
(§ 9 (1) 16./17./26.BBauG)

Böschung

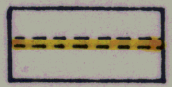


Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21. BBauG)

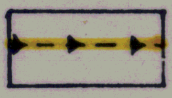
Abwasserleitung (siehe Planeintrag) zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers



Lei tung(siehe Planeintrag)



Kabel (siehe Planeintrag)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 a BBauG)

Einzelbaum



Baumgruppe



Büsche/Sträucher/bodenbedeckende Pflanzen/Bäume



Schutzwall mit Schutzpflanzung



Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25 b BBauG)

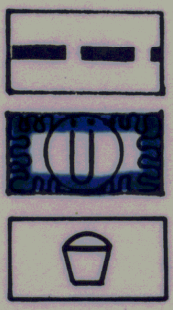


Einzelbaum

Baumgruppe

Büsche/Sträucher/bodenbedeckende Pflanzen/Bäume

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

Überschwemmungsfläche (Hinweis)

Spielplatz

Bebauungsplan "KURPARK" in Rottenburg a.N.-Bad-Niedernau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
LBO von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO

1. öffentliche/private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Kurpark
- Tennisanlage
- Spiel- und Gymnastikwiese
- zulässige Nutzungen für die Bauzonen (BZ)

BZ I	Stuhllager
BZ II	Musikpavillon, Überdachung des Musikpodestes
BZ III/IV/V	Schützenhaus, Gastronomie, sanitäre Anlagen, Umkleideräume für die Tennisanlage

Die im Plan eingetragenen Einrichtungen/Anlagen gehen z.T. über die Planzeichenverordnung hinaus und dienen der Bestimmtheit der Grünfläche. Weitere Einrichtungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie für den Kurbetrieb notwendig sind.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 An der Schießanlage sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Bodens vor Kontamination zu treffen.

2.2 Anfallender Erdaushub ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Geländegestaltung zu verwerten.

2.3 Die ausgewiesenen Anpflanzungen sowie die Eingrünung der baulichen Anlagen mit Sträuchern und Kletterpflanzen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes sind Anpflanzungen vorzunehmen. Darüberhinaus sind Fassaden und Zäune durch Kletterpflanzen und Sträucher zu begrünen.

4. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die im zeichnerischen Teil festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. **Werbeanlagen,** Anschläge und Automaten sind nicht zulässig.

2. Die **Einfriedung der Tennisanlage** ist als Maschendrahtzaun ohne Sockel, durch Pflanzen der Sicht von außen entzogen, bis 2 m Höhe über Gelände zulässig.

3. Eine **Einfriedung des Kurparks** und der Spiel- und Gymnastikwiese ist nicht zulässig.

5. Der **Musikpavillon** kann innerhalb der festgelegten Baugrenze mit freier Dachform bis max. 5 m Höhe über der Geländeoberkante errichtet werden.

6. Das **Stuhllager** kann innerhalb der festgelegten Baugrenze mit freier Dachform bis max. 4,50 m Höhe über der Geländeoberkante errichtet werden.

7. Für die **Bauzone III bis V** gelten folgende Festsetzungen:

7.1 Höhe baulicher Anlagen

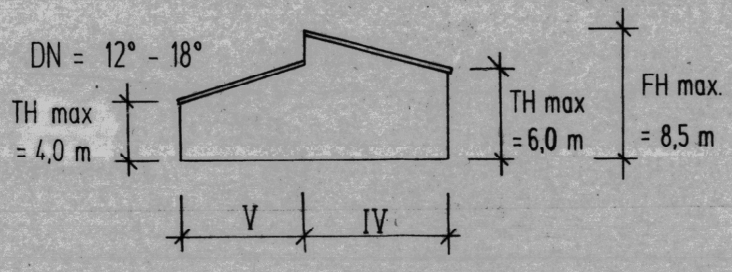
Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan sind Höchstwerte

* für Trauf- und Firsthöhen (TH max., FH max.)

* für die oberste Außenwandbegrenzung (OAB)

festgesetzt. Die Werte beziehen sich auf die von der Baurechtsbehörde festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

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



7.2 Dachgestaltung

Zulässig sind versetzt angeordnete Pultdachflächen mit einer Neigung zwischen 12 und 18 Grad. Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dachflächen und Glas sind zulässig. Die Überdachung der Schießanlage ist mit geneigten Dachflächen oder als begrüntes Flachdach auszuführen.
Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.

7.3 Fassadengestaltung:

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

8. Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind begrünt herzustellen. Zur unschädlichen Ableitung von Niederschlagswasser ist der Belag der Stellplätze wie folgt aufzubauen:

- Schottertragschicht mindestens 25 cm

- Vegetationsschicht mindestens 15 cm
  Mineralsplitt Volumenanteil 70 - 75 %
  gefräßter Oberboden Volumenanteil 25 - 30 %

Hinweise

1. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des im Verfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes Bad Niedernau. Die Schutzbestimmungen, insbesondere zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sowie zur ordnungsmäßen Beseitigung anfallender Schmutzwässer, sind einzuhalten.

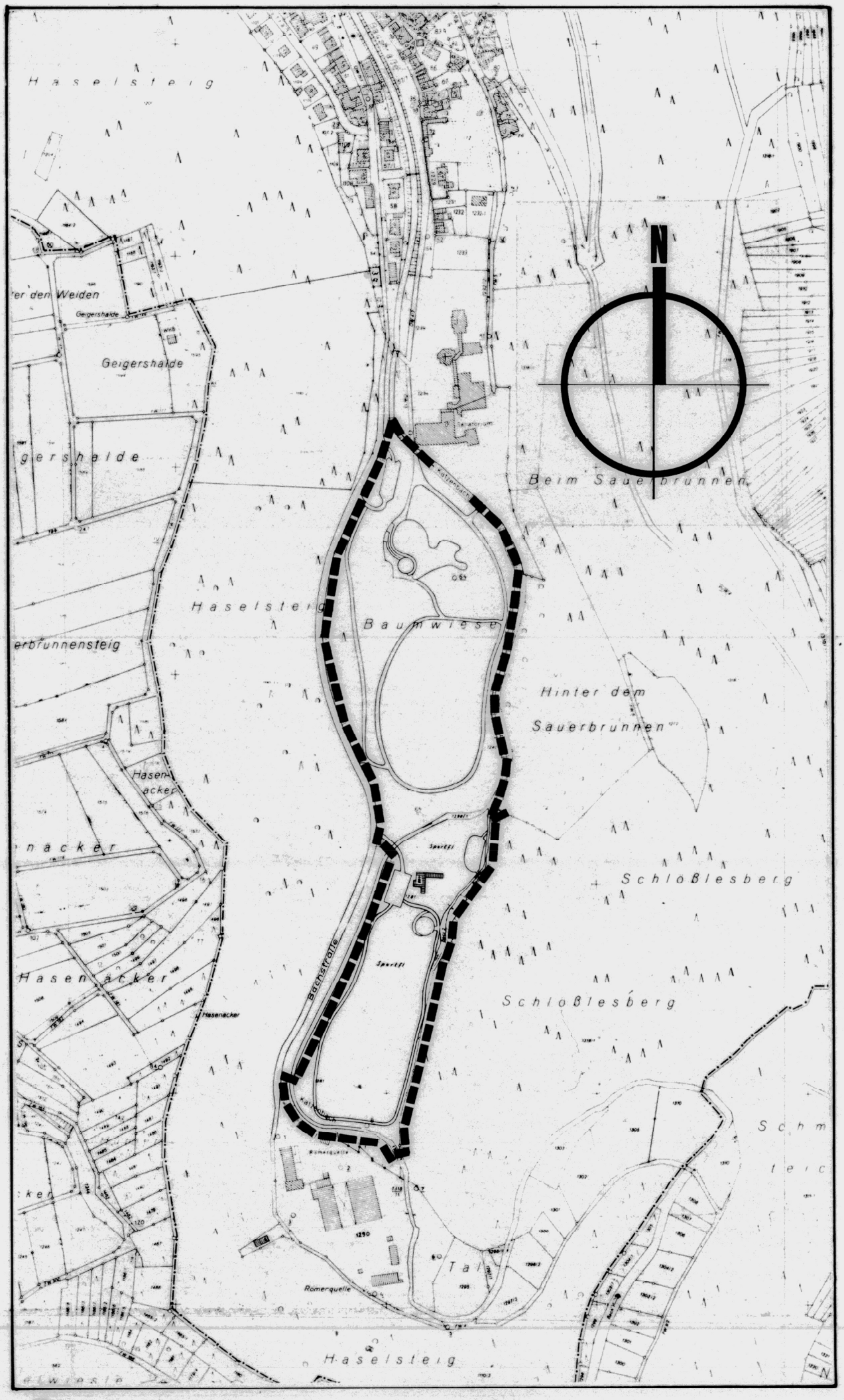
2. Überschwemmungsfläche

Auf der im Bebauungsplan mit Überschwemmungsfläche gekennzeichneten Fläche muß bei Hochwasser mit Überflutung gerechnet werden.

3. Bauunterlagen

Dem Bauantrag ist ein mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten abgestimmter Begrünungsplan mit folgendem Inhalt beizufügen:

- vorhandene und zur Erhaltung bestimmte Bäume und Sträucher
- vorgesehene Neuanpflanzungen.



ÜBERSICHTSPLAN · M 1:5000

1. Bebauungsplanänderung

Amt für Stadtplanung

Rottenburg am Neckar , den 8.4.1993

1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 6.3.1990

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am 5.4.1990

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 2.10.1990

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 2.10.1990 von 19.11.1990 bis 18.12.1990
in der Fassung vom 8.4.1993 von 10.5.1993 bis 9.6.1993

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 28.9.1993

Rottenburg a. N., den 27.10.1993

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 28.12.1993 Nr. 22-32/2511.2-1-1074/93

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 7.1.1994

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 17.1.1994

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 18.1.1994

BEBAUUNGSPLAN KURPARK

KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAD NIEDERNAU

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.9.1978 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 21./23.10.1978 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 2.11.1978

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 23.3.1982 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 22.4.1982 bis 21.5.1982 einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 31.8.1982 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 19.8.1985 Nr. 13-42/412.1-1058/85 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 24.10.1985 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 31.8.1982

gez. i.V. Stemmler
OBERBÜRGERMEISTER

gez. Keppel
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

BZ III

SCHIESSANLAGE	OAB / TH MAX. 3.10M
DN MAX. 18°	

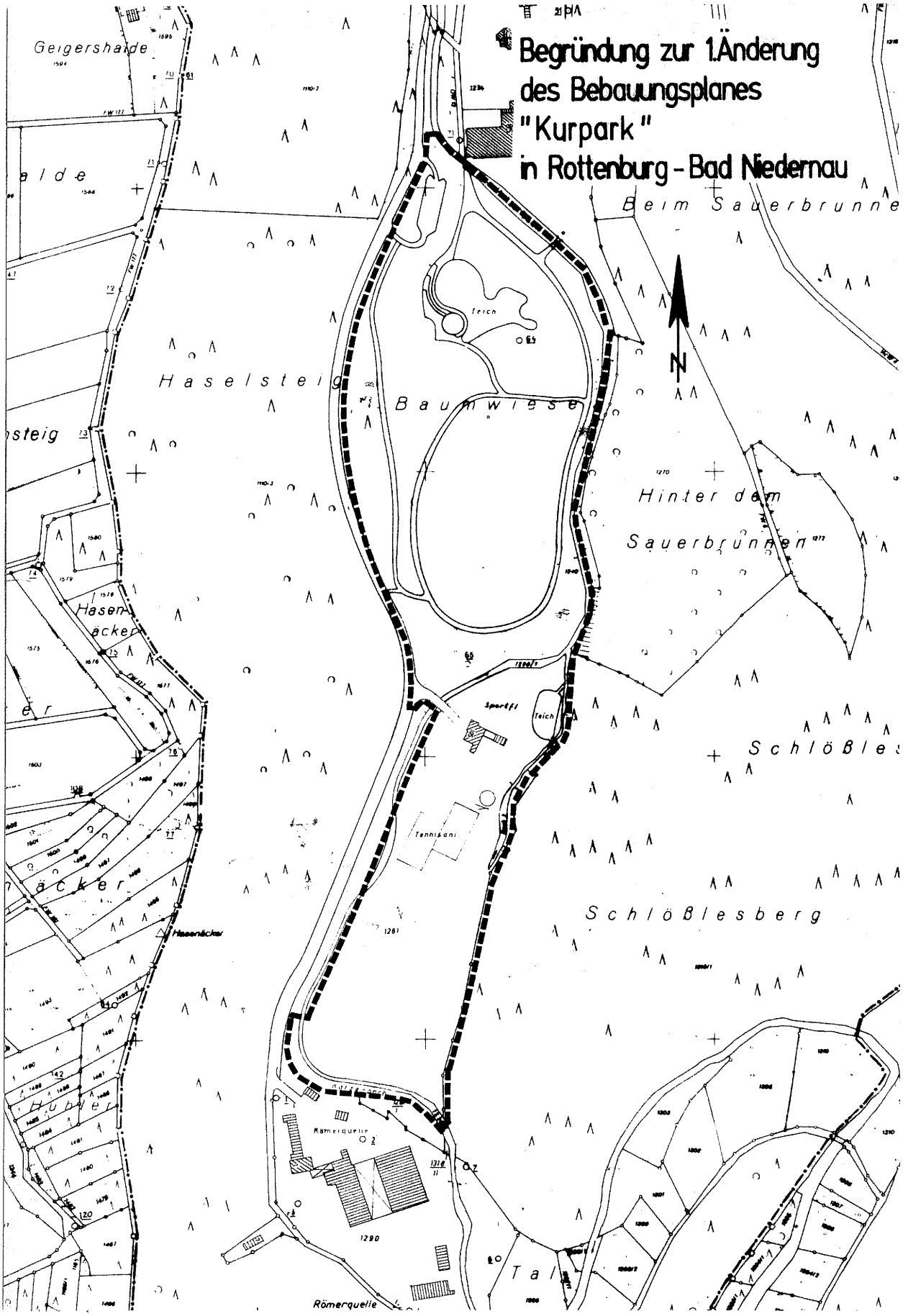
BZ IV

SCHIESSANLAGE	TH MAX. 6.00M
SPORTHEIM	FH MAX. 8.50M
PD	DN 12-18°

BZ V

SPORTHEIM GASTSTÄTTE	TH MAX. 4.00M
PD	DN 12-18°

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurpark" in Rottenburg - Bad Niedernau



GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung "Kurpark"

1. Situation

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kurpark" weist den gesamten Geltungsbereich als öffentliche und private Grünfläche aus. Die Grünflächennutzung wird durch Planeintrag näher bestimmt; danach sind 2 Tennisplätze zulässig. Darüberhinaus sind im wesentlichen die überbaubaren Grundstücksflächen und ihre Zweckbestimmung, öffentliche Parkierungsflächen, Spazierwege, Wasserflächen, Pflanzbindungen und Böschungen ausgewiesen.

2. Erfordernis der Planänderung

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Sportanlagen des Schützenvereins und des Tennisvereins sind erneuerungs- bzw. erweiterungsbedürftig. Durch den kontinuierlichen Mitgliederzuwachs beider Vereine und insbesondere durch die Jugendarbeit des Tennisvereins mit eigenem Kinder- und Jugendtraining sind die bestehenden Einrichtungen ausgelastet. Zur Sicherung ausreichender Trainingsmöglichkeiten sind die Erweiterungen des Schützenhauses, der Schießanlage und die Errichtung eines 3. Tennisplatzes geplant. Diese Bauvorhaben sind nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Dabei stehen einer zusätzlichen baulichen Nutzung zunächst die Bedeutung des Katzenbachtals für Naturschutz und Landschaftspflege sowie seine Erholungsfunktion entgegen. Daneben ist jedoch zu beachten, daß im Bereich des Kurparkgeländes der ursprüngliche Talzug mit seinen natürlichen Gegebenheiten durch künstliche Eingriffe in das Gelände und den Bachverlauf bereits verändert wurde. Die heutige Situation sollte verbessert werden, dies trifft insbesondere für den baulichen und gestalterischen Zustand des Schützenhauses und die Eingrünung der befestigten Flächen zu. Ein weiteres Kriterium ist die in Bad Niedernau topographisch bedingte eingeschränkte Flächenverfügbarkeit. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Erweiterung des bestehenden Standortes unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sinnvoll.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des durch die Verordnung vom 08.08.69 abgegrenzten Landschaftsschutzgebietes "Katzenbachtal". Für den Vollzug des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom August '82 besteht eine naturschutzrechtliche Befreiung. Für die Bebauungsplanänderung wird eine erneute Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.

...

4. Bestand

Der von der Änderung betroffene Bereich zwischen dem Hanggraben im Osten und dem Katzenbach im Westen, umfaßt das Schützenhaus mit der bestehenden Schießanlage und 2 versetzt angeordnete Tennisplätze auf einer Geländeterrasse. Sie ist durch eine Böschung von der Spiel- und Gymnastikwiese im Süden des Kurparkgeländes und durch einen Erdwall von dem Hanggraben abgesetzt.

Nördlich der Tennisplätze befindet sich ein Kinderspielplatz und eine geschotterte Fläche, die als Parkplatz benutzt wird. Der Umkleide- und Geräteraum des Tennisvereins - als 1. Bauabschnitt des neu zu gestaltenden Schützenhauses - ist im Rohbau fertiggestellt. Zwischen dem Schützenhaus und dem Katzenbach erstreckt sich, bedingt durch die Bauarbeiten und die Verlegung einer Wasserleitung, eine ungestaltete, verfestigte Freifläche.

In diesem Planteil verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Böschungsoberkante des Katzenbaches. Der tatsächliche Verlauf des Baches weicht zwischen 2 und 3 m von der Darstellung im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ab. Mit der Aktualisierung der Plangrundlage ergibt sich daher eine geringfügige Verschiebung der Plangrenze.

5. Konzeption

* Das Abtragen des künstlichen Erdwalls und eine gestaffelte Anordnung der Tennisplätze wurde von den Naturschutzbehörden nicht mitgetragen.

  Die geänderte Planung weist den 3. Tennisplatz auf der bereits überwiegend befestigten Fläche im Anschluß an die beiden bestehenden Plätze aus. Dadurch werden keine erneuten Geländeveränderungen notwendig.

* In einem Mindestabstand von 1 m zur Böschungsoberkante werden die für die geplanten Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze ausgewiesen. Sie sind als private Stellplätze festgesetzt, so daß die bisherige öffentliche Parkierungsfläche entfällt. Ein unmittelbarer Bedarf für öffentliche Stellplätze ist an dieser Stelle nicht gegeben. Aus Richtung der Ortslage kommend, stehen zu Beginn des Kurparkgeländes öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Neben dem Fahrverkehr zu den Sportanlagen soll kein zusätzlicher Verkehr in den südlichen Kurparkbereich gebracht werden.

  Die Anzahl der Stellplätze bleibt gleich; ihre Anordnung entlang der Böschung wird durch Baumpflanzungen gegliedert. Die Böschung und ihr Bewuchs werden unverändert erhalten.

...

* Mit der Ausweisung einer Bauzone "Schießanlage" und Festsetzungen zu Höhe und Dachgestaltung wird die beabsichtigte Erweiterung der Pistolenschießbahn und die dadurch notwendigen Umbaumaßnahmen verbindlich geregelt.

* Die Erweiterung und Gliederung der Bauzone "Schützenhaus" richtet sich nach dem mit den Vereinen abgestimmten Vorentwurf. Durch die gemeinsame Nutzung der Bauzone werden die notwendigen Hochbauten an einer Stelle konzentriert. Der Baumbestand westlich des Schützenhauses ist zu erhalten. Dies liegt auch im Interesse der Vereine.

* Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sichern eine einheitliche Gestaltung der Hochbauten. Zur Befestigung der Stellplatzflächen ist Schotterrasen festgesetzt. Dadurch wird die Fläche optisch besser in die Landschaft eingebunden und eine mögliche Beeinträchtigung des Kleinklimas reduziert.

* Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß sämtliche baulichen Anlagen standortgerecht einzugrünen sind.

6. Umsetzung

Die Vereine streben eine zügige Ausführung der geplanten Vorhaben an. Mit ihrer Realisierung sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

7. Ergänzung nach der Offenlage

Naturschutz

Auf Antrag der Stadt Rottenburg vom 28.04.93 hat das Landratsamt Tübingen mit seiner Entscheidung vom 30.04.93 die naturschutzrechtliche Befreiung zur Änderung des Bebauungsplanes "Kurpark" erteilt. Bestandteil dieser Entscheidung ist der Offenlageplan mit Datum vom 08.04.93.

Das Landratsamt hat seine Entscheidung mit Auflagen zur erforderlichen Schutzpflanzung und standortgerechten Eingrünung verbunden.

In Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen werden diese Auflagen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dem Bauantrag ist ein mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten abgestimmter Begrünungsplan beizufügen.

...

Bodenschutz

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung von Erdaushub sowie zum Schutz des Bodens vor Kontamination getroffen. Damit sollen mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch anlagebedingte Effekte minimiert werden.

Wasserschutz

Mit der Festsetzung der Oberflächengestaltung der Stellplätze wird das Ziel verfolgt,

- die Beeinträchtigung der Verdunstungs- und Versickerungsleistung des Bodens und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Kleinklima möglichst gering zu halten,

- die Fläche besser in die Landschaft einzubinden.

Da das Plangebiet innerhalb des im Verfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes liegt, muß dabei gewährleistet sein, daß keine Gefährdung des Grundwassers erfolgt. In Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird daher festgesetzt, daß Stellplatzflächen begrünt herzustellen und folgenden Bodenaufbau haben müssen:

- Schottertragschicht mindestens 25 cm

- Vegetationsschicht mindestens 15 cm
  Mineralsplitt Volumenanteil 70 - 75 %
  gefräßter Oberboden Volumenanteil 25 - 30 %

  Mit dem Anteil des einzubringenden Oberbodens werden Schadstoffe soweit gebunden, daß eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist.

Die Grundzüge der Planung werden mit diesen Ergänzungen nicht berührt.

Aufgestellt:
Rottenburg a.N., den 28.01.93

Ergänzt:
Rottenburg a.N., den 10.08.93
geändert: Rottenburg a.N., den 16.09.93/28. Sep. 1993

Kuntz

Weigel