

- § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs.1, 2 BauNVO
- TH** Trauffhöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Firstichtung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Mulden-Rigolen-System**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- offener Graben**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünflächen "Eingrünung/Durchgrünung"**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Feldweg FW als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG**
- Ableitung Dachwasser**

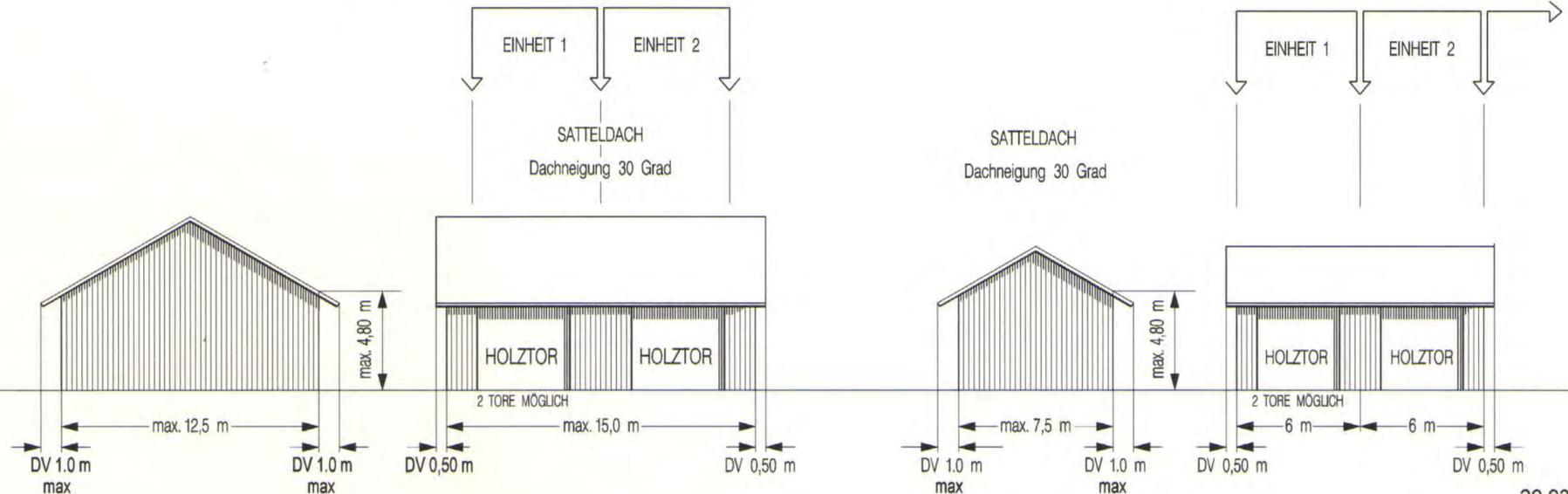
SO
"Schuppen-
gebiet"
DN 30° SD
TH max. 4,8 m

BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE M 1 : 200

ZULÄSSIGE MATERIALIEN : 1. DACHDECKUNG = NATURROTE BIS ROTBRAUNE TONZIEGEL / GLEICHFARBIGE DACHSTEINE 2. AUSSENWÄNDE UND TORE = VERTIKALE HOLZSCHALE

TYP "A"

TYP "B"



Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	—
Dachneigung	Dachform
max. Trauffhöhe	

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
06.03.2002

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

" SCHUPPENGEBIET ÖLÄCKER "

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

RECHTSGRUNDLAGEN

1.0 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

2.0 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).

3.0 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

SO = Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1,2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Schuppengebiet". Zulässig ist die Errichtung von Schuppen zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Größe der Grundflächen der Schuppen ergibt sich aus den festgelegten Schuppentypen, die in der Systemskizze "Bauliche Gestaltung" vom 20.03.2001 dargestellt sind. Die Größe der Grundfläche des Typ's A beträgt bei der vorgegebenen Abmessung von 7,50 m x 12,50 m 93,75 m², die des Typ's B beträgt bei 6 m x 7,50 m 45 m².

Die Systemskizze "Bauliche Gestaltung" vom 20.03.2001 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der Schuppengebäude wird durch Höchstmaß von Traufhöhe (TH) festgesetzt, siehe Planeintrag.

Höhenbezugspunkt für die TH ist die fertiggestellte Erschließungsfläche in der Mitte der an die Erschließungsfläche angrenzenden parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze.

Die Traufhöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind nur Schuppengebäude des Typ's A und B, siehe Systemskizze "Bauliche Gestaltung", zulässig.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung zwingend.

5.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

6.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Als öffentliche Grünfläche ist festgesetzt: "Eingrünung / Durchgrünung".

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

7.1 Bodenschutz

Im Bereich der zu überbauenden Fläche - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Mutterboden getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahmen im Gebiet wieder zu verwenden.

7.2 Grundwasserschutz

Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermittel zu verhindern, sind die Bodenplatten der Gebäude in dichtem Beton auszuführen. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

7.3 Schutz des Wasserhaushalts § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in offenen Gräben dem Mulden-Rigolen-System zuzuleiten. Die Zuleitung selbst hat entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zu erfolgen. Bei der Herstellung der Gräben und Mulden ist die Ziffer 7.4 zu beachten. Am Ende der Mulden -Rigolen ist ein Notüberlauf zum vorhandenen Wassergraben entlang des Weges Flst. Nr. 630 vorzusehen.

7.4 Mulden-Rigolensystem

Es sind offene Gräben und Mulden als wechselfeuchte Standorte anzulegen und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu sollte eine Gras-/Kräutersaat erfolgen, die durch geeignete Bodendecker oder Hochstauden ergänzt werden kann. Die Bepflanzung der Mulden selbst sollte aus Unterhaltungsgründen vermieden werden. Die Mulden sind nach Bedarf zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

7.5 Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Einzelpflanzungen sind als standortgerechte, hochstämmige Obstbäume auszuführen (Wildobst und Streuobst). Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen zur Entwicklung von Salbei-Glatthaferwiesen. Es ist eine 2-malige Mahd pro Jahr durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " SCHUPPENGEBIET ÖLÄCKER "

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Schuppengebiet Ölacker" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO Baden- Württemberg

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1.0 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° zwingend vorgeschrieben. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Tonziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig.

Für die Dacheindeckung darf nur Dachflächenmaterial verwendet werden, das keine Belastung des Bodens darstellt .

2.0 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände der Gebäude und die Tore sind mit vertikaler Holzschalung zu verkleiden. Es sind unbehandelte Oberflächen sowie behandelte Oberflächen in Brauntönen zulässig.

Fensteröffnungen in der Fassade und im Dach sind unzulässig.

3.0 Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude in Bezug auf Tiefe, Art der Dachdeckung und Farbgebung einheitlich vorzusehen sowie mit durchgehender Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der inneren Erschließungsfläche entsprechend dem Bebauungsplan zu bepflanzen und zu pflegen.

Die innere Erschließungsfläche ist mit einer Schottertragschicht zu versehen.

5.0 Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

6.0 Höhenlage des Grundstücks § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser im Umgebungsbereich des zu errichtenden Schuppens wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 40 cm, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur zum Schutz des Oberbodens (siehe II. Nr. 8.1) im Bereich des Schuppens und für die Fundamente zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.01.1992 sind einzuhalten.

HINWEISE

1.0 Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

2.0 Erschließung

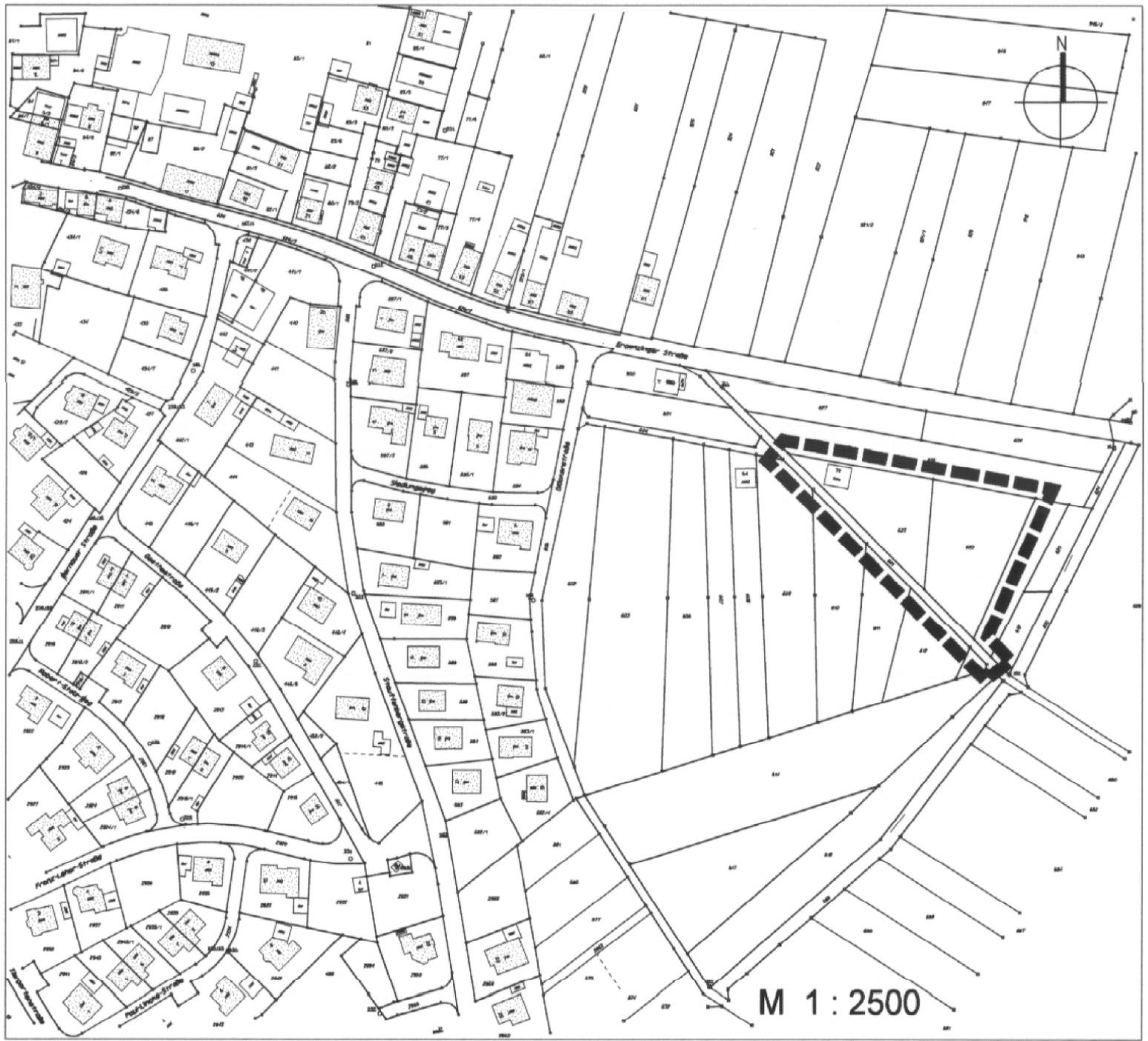
Die Erschließungsmaßnahme insbesondere die des Mulden-Rigolensystems, ist nach den Plänen des Büros Gauss und Lörcher, Ingenieurtechnik GmbH, Rottenburg am Neckar, vom 08.06.2001 und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar auszuführen. Die Pläne sind beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen.

3.0 Umgebungsschutz

Die südlich an den Feldweg angrenzenden Wiesen dürfen nicht als Flächen für die Baustelleneinrichtung oder für Zwischenlager benutzt werden. Die östlich und nördlich des Plangebietes stehenden Obstbäume sind während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen.

4.0 Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 10.07.2001 beschlossen den Bebauungsplan gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 27.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Informationsveranstaltung am 20.06.2001

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs.2 BauGB am 10.07.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und der Begründung zugestimmt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen .

In der Fassung vom 26.06.2001 von 06.08.2001 bis 14.09.2001
In der Fassung vom von bis

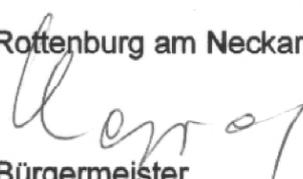
Rottenburg am Neckar , den 17.09.2001


Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 19.03.2002 als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.03.2002
sowie die Begründung in der Fassung vom 10.06.2001 / 04.03.2002 / 19.03.2002
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 20.03.2002


Bürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 13. 09. 2002 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar , den 16. 09. 2002


Leiterin des Stadtplanungsamtes



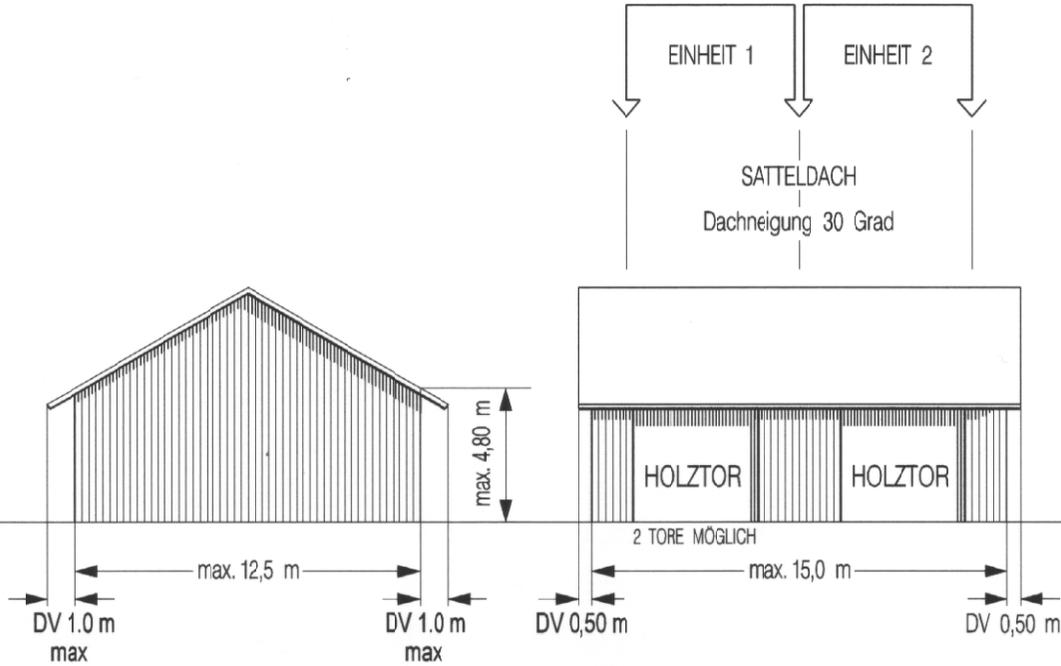
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

3.FERTIGUNG

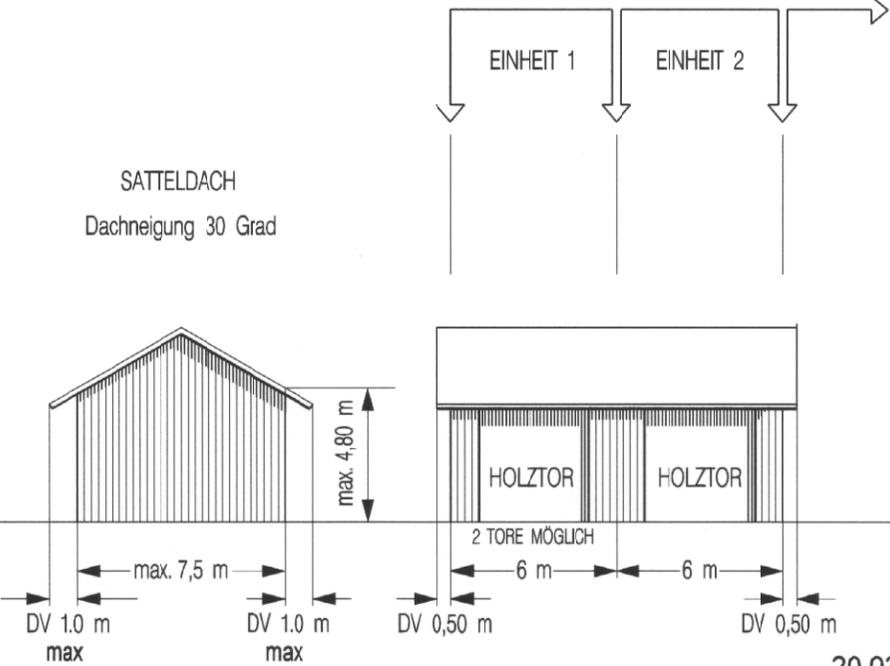
BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SCHUPPENGEBIET ÖLÄCKER"

ZULÄSSIGE MATERIALIEN : 1. DACHDECKUNG = NATURROTE BIS ROTBRAUNE TONZIEGEL / GLEICHFARBIGE DACHSTEINE 2. AUSSENWÄNDE UND TORE = VERTIKALE HOLZSCHALE

TYP "A"



TYP "B"



Zeichenerklärung

SO

Sondergebiet "Schuppengebiet"

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs.1 , 2 BauNVO

TH

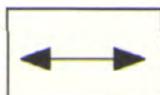
Traufhöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 Abs. 1 , 3 BauNVO



Firstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



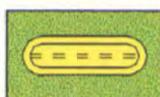
Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



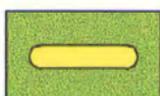
Einfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Mulden-Rigolen-System

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



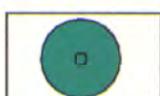
offener Graben

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Öffentliche Grünflächen "Eingrünung/Durchgrünung"

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



**Feldweg FW als beschränkt öffentlicher Weg
im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG**



Ableitung Dachwasser

Nutzungsschablone

Art der bau-
lichen Nutzung

—

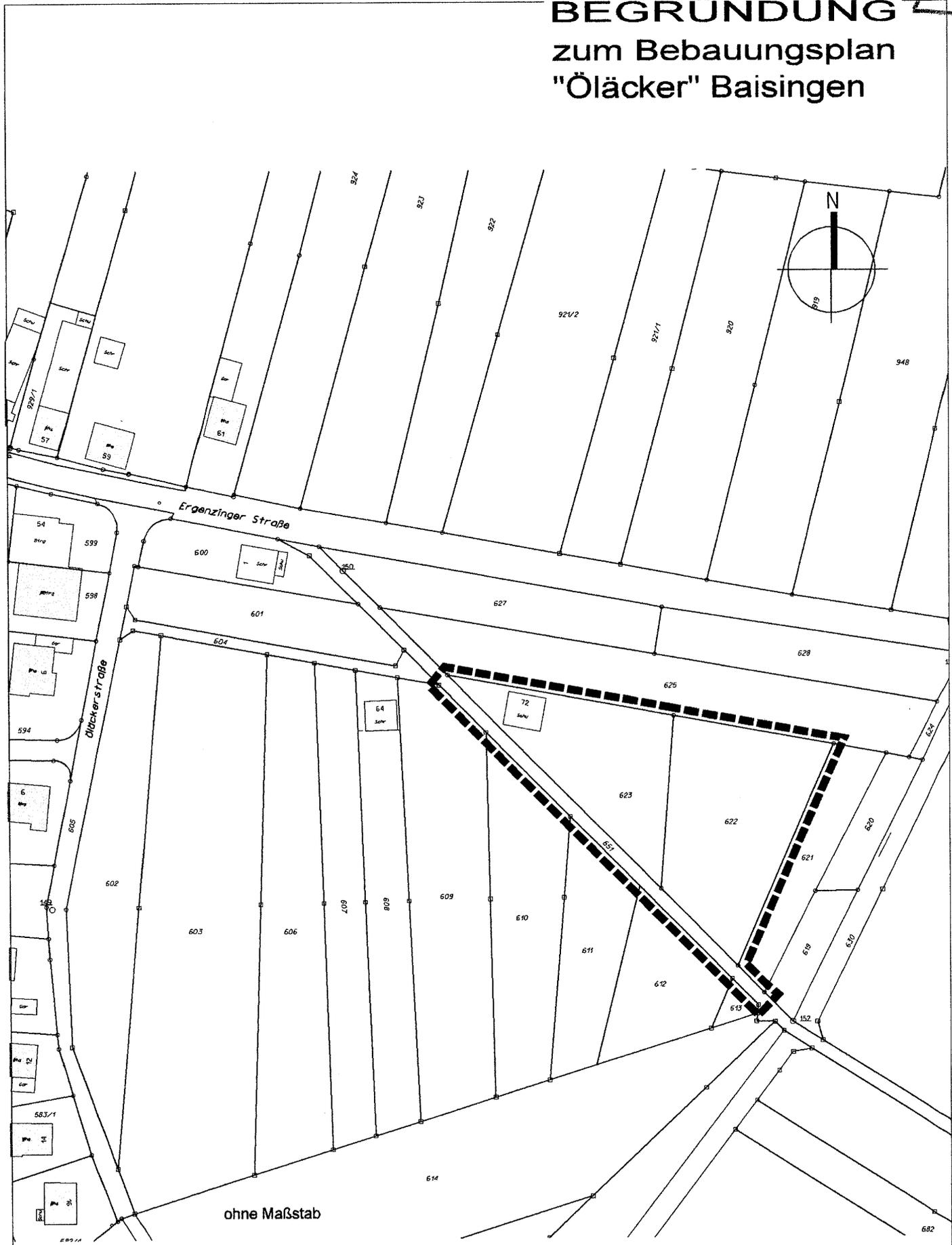
Dachneigung

Dachform

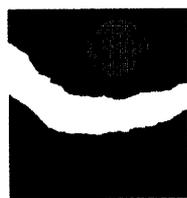
max. Traufhöhe

BEBAUUNGSPLAN
Schuppengebiet Ölacker
BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
"Ölacker" Baisingen

41



ohne Maßstab



Stadtplanungsamt

ROTTENBURG
AM NECKAR

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Einsatz von mehr Maschinen und Geräten in der Land- und Forstwirtschaft verbunden mit dem Wegfall oder der Umnutzung von Scheunen und anderen Unterstellmöglichkeiten im Innenbereich von Baisingen, führt zu einem erhöhten Bedarf an Einstellmöglichkeiten.

Diesem Mißstand soll durch die Ausweisung einer Gemeinschaftsschuppenanlage entgegen gewirkt werden. Hier soll neben privilegierten Land- und Forstwirten vor allem Nebenerwerbsbetrieben, die gemäß § 35 BauGB keine Gebäude im Außenbereich errichten dürfen, die Möglichkeit zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten oder zur Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz gegeben werden.

Diese nicht privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe leisten einen wichtigen Beitrag zur Pflege der Kulturlandschaft. Daher ist es sinnvoll und notwendig, für diesen Bedarf eine rechtlich gesicherte Unterbringungsmöglichkeit durch einen Bebauungsplan für eine Schuppenanlage zu schaffen.

Durch die Ausweisung einer Gemeinschaftsschuppenanlage soll zudem verhindert werden, dass einzelne Gebäude losgelöst von im Zusammenhang bebauter Ortsteile oder Hofstellen in der freien Landschaft entstehen. Einer Zersiedelung der Landschaft wird somit effektiv entgegengewirkt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar – Hirrlingen – Neustetten – Starzach, rechtswirksam seit dem 28.06.2001, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Auch im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg ist das Gebiet der „Schuppenanlage“ nicht erfasst.

Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit nicht gegeben. Es besteht nach § 8 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit, einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, sofern dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Dringende Gründe sind durch das Fehlen von Einstellmöglichkeiten für land- und forstwirtschaftliche Maschinen und Geräte durch den Wegfall oder die Umnutzung von Scheunen und anderen Unterstellmöglichkeiten im Innenbereich von Baisingen gegeben. Die Ermittlung des Bedarfs von derzeit 12 Bewerbern in Baisingen bestätigt diesen Sachverhalt.

Für eine städtebauliche Entwicklung wird durch die Ausweisung einer Gemeinschaftsschuppenanlage Sorge getragen. Das Bebauungsplangebiet eignet sich für eine Schuppenanlage besonders durch die gute Erschließung über die vorhandenen Feldwege sowie die ortsnahe Lage.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 500 m östlich des Ortskerns südlich der L 356. Die in Anspruch zu nehmende Fläche besteht aus den Grundstücken Flst. Nr. 623 und Nr. 622 und dem angrenzenden Feldweg Flst. Nr. 651. Das Grundstück Flst. Nr. 623 war ursprünglich mit mehreren Schuppen von einer Gesamtfläche von ca. 550 m² bebaut. Heute steht nur noch ein Schuppen an der westlichen Ecke mit einer Fläche von ca. 100 m².

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Quelfassung Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Verbote nach § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bisher keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Das Planungsgebiet wird somit erstmalig durch einen qualifizierten Bebauungsplan rechtlich abgesichert.

5. Fachplanerische Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung der **Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser** im Gebiet des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten¹ in Auftrag gegeben, das die Beschaffenheit und Wasseraufnahmefähigkeit der oberen Bodenschichten ermittelt. Hierzu wurden im Bebauungsplangebiet zwei Schürfgruben angelegt und in diesen Versickerungsversuche durchgeführt.

Als Versickerungsverfahren kann aufgrund der gegebenen Boden- und Geländebedingungen die **Mulden-Rigolen-Versickerung** zum Einsatz gebracht werden. Das Niederschlagswasser kann über offene Gräben zum jeweiligen Mulden-Rigolen-System (MR 1 und MR 2) geführt werden.

Bei dieser Form der Versickerung wird das Regenwasser dezentral, also noch auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe zum Entstehungsort beseitigt. Das anfallende Wasser wird dabei unterirdisch zwischengespeichert, bevor es zeitverzögert in die tieferen Bodenschichten gelangt und so zur Grundwasserneubildung beiträgt. Die Anforderungen gemäß des ATV-Arbeitsblattes A 138 wurden berücksichtigt.

Die Anordnung der Regenfallrohre an den jeweiligen Schuppengebäuden wird im Lageplan je nach örtlicher Situation vorgeschlagen zugunsten einer längeren Fließzeit des Wassers innerhalb des Grabens.

Die individuelle Ableitung der anfallenden Regenwassermengen aus Dach- und Hofflächen in das Graben- und Mulden-Rigolen-System muss durch eine qualifizierte Bauleitung vor Ort noch spezifiziert werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass eine Ausführungsplanung mit entsprechenden Höhen und Längenangaben für die hier vorliegende Entwässerungskonzeption erforderlich ist.

¹ Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH
Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser im Gebiet der geplanten Schuppenanlage in Baisingen, Stadt Rottenburg am Neckar, Landkreis Tübingen, Juni 2001.

² Gauss und Lörcher, Ingenieurgesellschaft GmbH, Rottenburg
Entwässerungskonzeption Schuppenanlage „Öläcker“ im Stadtteil Rottenburg-Baisingen, Juni 2001.

Sowohl die Ausbildung von Muldenüberläufen als auch die Berücksichtigung eines Notüberlaufes gewährleisten die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems auch bei lang anhaltenden Niederschlägen oder bei gefrorener Grasnabe.

Generell muss davon ausgegangen werden, dass für eine Versickerung von Niederschlagswasser des Plangebietes (anstehende Lößlehmschichten) hinsichtlich der Durchlässigkeiten keine günstigen Voraussetzungen gegeben sind.

Die im Bereich der geplanten Schuppenanlage anstehenden bindigen Ablagerungen besitzen kein nutzbares Wasseraufnahmevermögen, so dass in diesem Bereich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einfachen Mulden nicht möglich ist.

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt werden. Schwerpunkt des landschaftsplanerischen Gutachtens³ zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Ölacker“ in Rottenburg am Neckar – Baisingen ist die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die hierfür erforderliche Erstellung einer „**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**“. Die Ergebnisse sind in Kapitel 7 dargestellt.

6. Planungskonzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schuppenanlage“ fest. Zulässig ist die Errichtung von Schuppen zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den vom Landwirtschaftsamt und von der landwirtschaftlichen Abteilung des Regierungspräsidiums ausgearbeiteten Richt- und Erfahrungswerten wird die Möglichkeit zur Errichtung von zwei unterschiedlichen Schuppengrößen geschaffen, siehe Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 20.03.2001. Hierbei erlauben die größeren Einheiten - Typ A - bei einer Abmessung von 7,50 m x 12,50 m die Unterbringung von Großgeräten wie zum Beispiel Mähdrescher. Kleinere Einheiten - Typ B - mit einer Größe von 6 m x 7,50 m genügen nach Erkenntnissen der Fachbehörden dem normalen Bedarf kleinerer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und lassen eine wirtschaftliche Errichtung der Gebäude zu. Um eine mißbräuchliche Nutzung der Anlage auszuschließen und dadurch den Kreis der Interessenten auf diejenigen mit einem echten Bedarf im Sinne der zulässigen Nutzung einzugrenzen, werden andere Schuppengrößen nicht zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Diese ergeben sich aus der Addition einzelner Schuppeneinheiten des Typs A oder des Typs B und lassen keinen Spielraum für andere Schuppengrößen oder alternative Gebäudestellungen zu. Beabsichtigt wird hiermit, die Schuppen städtebaulich zu ordnen und verbunden mit Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen eine Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

³ Menz & Weik, Landschaftsarchitekten und Ingenieure
Grünordnungsplan „Schuppenanlage Ölacker“ in Rottenburg am Neckar - Baisingen, Juni 2001

Aufgrund der Lage des Sondergebietes im Außenbereich ist eine besondere Aufmerksamkeit auf die Höhe der baulichen Anlagen zu legen. Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,80 m und der Anordnung der größeren und höheren Schuppeneinheiten in den vom Feldweg aus weiter abgelegenen Teil des Grundstücks, wird dieser Aspekt berücksichtigt.

Stellung der baulichen Anlagen, Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote, äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Neben dem Kriterium der Höhenentwicklung ist auch bei der Stellung, Zuordnung und äußeren Gestaltung der Gebäude darauf zu achten, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Durch die kompakte Anordnung der Gebäude um einen „Hof“ und die damit einhergehende Festlegung der Firstrichtung, wird die Flächenausdehnung der Schuppenanlage konzentriert und gleichzeitig eine Assoziation zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle geschaffen. Verbunden mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung / Durchgrünung“ ist zu erwarten, dass eine unzumutbare Störung der Landschaft durch die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laub- und Obstbäumen nicht eintritt.

Der Bebauungsplan enthält konkrete und bindende Festsetzungen, die insbesondere die Fassaden der Baukörper in Form einer vertikalen unbehandelten oder braungetönten Holzverschalung und die Gestaltung der Dächer als traditionell typische 30°-Satteldächer mit naturroten bis rotbraunen Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen regeln. Dachaufbauten und -einschnitte sowie Fensteröffnungen in der Fassade und im Dach sind unzulässig, um eine Zweckentfremdung der Anlage auszuschließen.

Verkehrerschließung

Der überplante Bereich wird über den neu zu befestigenden Feldweg Flst. Nr. 651 in wasserdurchlässigem Belag erschlossen und durch die Fortführung über die Ergenzinger Straße (L 356) an den Ort Baisingen angebunden. Dieser Feldweg ist in seiner Lage auf die tatsächlichen Grenzen zu korrigieren. Die innere Erschließung, die zum Schutz des Wasserhaushaltes in wasserdurchlässigem Belag (zum Beispiel Schotterrasen, Schotter usw.) ausgeführt wird, dient der Zufahrt vom Feldweg zu den Schuppeneinheiten und dem Rangieren von Maschinen und Geräten.

Versorgung, Entsorgung

Um Fehlentwicklungen im Schuppengebiet zu vermeiden, wie zum Beispiel Wasch- und Reparaturplatz für PKW's, wird auf Wasser- und Stromanschluss verzichtet. Die Dachflächenentwässerung erfolgt über offene Gräben, die einem Mulden-Rigolen-System zur Versickerung und Speicherung des Wassers zugeführt werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen. Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur minimiert werden.

7. Umweltschützende Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 10 und 11 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) zu beachten.

Für den Bebauungsplan „Schuppengebiet Ölacker“ wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis lässt sich aus der folgenden Zusammenfassung des Büros Menz & Weik entnehmen:

Zusammenfassung:

Das Plangebiet und die engere Umgebung sind geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung mit großflächigem Streuobstbau, Grünland, vereinzelt Ackerbau und einzelnen Schuppen mit Lagerflächen. Der hier anstehende Lösslehm entwickelt sich überwiegend zu steinfreien tonigen Lehmböden, kleinflächig auch Tonböden, mit hoher bzw. sehr hoher Leistungsfähigkeit. Der Landschaftsteil am Ortsrand von Baisingen hat aufgrund seiner Eigenart als kleinstrukturiertes, ländliches Gebiet mit einem gepflegten, zusammenhängenden Streuobstgürtel, der gut einsehbar und erreichbar ist, eine hohe Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung.

Die Bebauung der geplanten „Schuppenanlage Ölacker“ hat Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasserhaushalt und Boden sowie Landschaft und Erholung, Pflanzen, Tiere, Lebensräume zur Folge.

Die Ausgleichskonzeption sieht Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vor. Hierzu wurden Maßnahmenbereiche herangezogen, die im Sinne der Funktionen für den Naturhaushalt und dem Landschaftsbild aufwertungsbedürftig sind.

Die Ausgleichskonzeption für das geplante Schuppengebiet hat folgende Schwerpunkte:

- *Schutz der mäßig nährstoffreichen Wiesen sowie von alten Obstbäumen angrenzend an das Plangebiet*
- *Erhalt eines Teils der Bodenfunktionen durch Reduzierung der Versiegelung und Wiederverwendung des anstehenden Bodens*
- *Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden und Mulden-Rigolen*
- *Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild durch Höhenbegrenzung und Begrünung mit Obstbaum-Hochstämmen*
- *Wiederherstellung von extensiv genutzten Wiesen*

Bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im naturschutzrechtlichen Sinn als ausgeglichen zu betrachten.

8. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Eine Bodenordnung ist somit nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen:

Überbaubare Grundstücksflächen	0,09 ha	23,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,14 ha	36,8 %
Erschließungsfläche	0,15 ha	39,5 %

Gesamtfläche	ca. 0,38 ha	100 %
--------------	-------------	-------

10. Planverwirklichung und Kosten

Die Gemeinde wird die überbaubaren Teilflächen an interessierte Voll- und Nebenerwerbsland- oder forstwirte zur Bebauung und Nutzung verpachten. Bei der Vertragsgestaltung wird darauf geachtet, dass die zulässige Nutzung und die angestrebte Ordnung im Gebiet eingehalten wird.

Die Kosten für die Herstellung der Verkehrsfläche, der Grünflächen und der Entwässerung wurden wie folgt geschätzt:

- | | |
|---|-------------|
| • Innere Erschließungsflächen der Schuppen | 18.000,-- € |
| • Feldweg (neu zu befestigen) | 13.000,-- € |
| • Einmündungsbereich an der L 356 | 3.000,-- € |
| • Grünflächen | 17.000,-- € |
| • Planung, Vermessung, Unvorhergesehenes | 6.500,-- € |
| • Entwässerung | 24.500,-- € |
| (Kostenschätzung der Ingenieurgesellschaft GmbH,
Gauss und Lörcher, Rottenburg vom 08.06.2001) | |

Gesamtkosten	ca. 82.000,-- €
--------------	-----------------

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 11.06.2001 / 04.03.2002 / 19. März 02



Angelika Garthe




Hans-J. Kneile