



Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGE**
 - Baugesetzbuch (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3105).
 - 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 1990 - PlanZO 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).
 - Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-21 a BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO
 - MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Ausnahmen gem. § 6 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
Ebenfalls nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 aufgelisteten Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO), ausgenommen sind hiervon Schenk- und Spisewirtschaften.
Im gesamten Planbereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6, siehe Planeintrag).
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt - siehe Planeintrag.
 - Höhe der baulichen Anlage** § 18 BauNVO
Die max. Gebäudehöhe wird durch eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Planeintrag.
Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normal Null (müNN).
Ausnahmsweise können technisch oder funktional bedingte höhere Gebäude teile zugelassen werden.
 - Grundflächenzahl** § 19 BauNVO
Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind durch die Grundflächen folgender Anlagen zulässig:
 - Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrenzung
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten, deren Oberflächen unversiegelt gestaltet sind.
 - Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan mit Baugrenzen festgesetzt.
 - Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Werden überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen, sind diese mit Pflanzen einzugrünen.
 - Verkehrflächen ums Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.
 - Feldwege**
Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 Straßenbengesetz festgesetzt.
 - Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Im Bereich der zu überbauenden Flächen - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden 30 cm tief abzugraben, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahmen wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.
 - Geschlossenen Wandflächen von mehr als 10 m² sind zu begrünen (Kletterpflanzen, Sträucher, Bäume). Alternativ dazu ist die Beschattung der Wandfläche mit Obstbäumen vor der Wand zulässig. Ausgenommen davon sind geschlossene Wandflächen auf Grundstücksgrenzen.
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Ein Teilbereich des Plangebietes liegt auf einer Altlast - siehe Planeintrag.
Eine uneingeschränkte Nutzung dieser Fläche ist nicht möglich, da z. B. Emissionen von Depositionen, die sich besonders in baumdurchsetzten Bereichen bilden können, nicht auszuschließen sind. Das Material ist nicht uneingeschränkt als unbedenklicher Erdaushub anzusprechen, sondern bedarf voraussichtlich bei Ausbuhmaßnahmen einer geeigneten Entsorgung.
Eine Nutzung als Gewerbe ist wie eine Wohnbebauung unter Einhaltung gewisser Auflagen technisch realisierbar und im Einzelfall beim Bauvorhaben zu klären.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückerfordernisse erforderlich ist. Sobald die Pflanzgebiete für Laubbäume entsprechend der Festsetzungen erfüllt sind, können ausnahmsweise auch Nadelbäume zugelassen werden.
 - Pflanzangebot**
Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzangebot sind durchgehend auf die gesamte Länge heimische oder eingebürgerte Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 40 m² zu bepflanzen der Fläche sind mindestens zwei Bäume und zwei Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzung werden dabei angeordnet. Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen (als Hochstamm) und Sträucher sind entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen.
 - Pflanzhaltung**
Die bestehenden festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
Auswahl einheimischer und eingebürgerter Gehölze:
Acer pseudoplatanus Feldahorn
Acer palmatum Bergahorn
Aesculus hippocastanum Rosskastanie
Alnus glutinosa Götterbaum
Betula spec. Birke
Berberis thunbergii Thunberg'sche Berberitze
Berberis vulgaris Sauerdorn
Catalpa bignonioides Trompetenbaum
Carpinus betulus Haselnuß
Cornus alba Weißer Hahnentriegl
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Blutahorn
Corylus avellana Haselnuß
Corylus colurna Baumhasel
Cotoneaster horizontalis Fächer-Zweigmispel
Crataegus monogyna Weissdorn
Elaeagnus angustifolia Ölweide
Eucalyptus europaea Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica Rotbuche
Forsythia spec. Forsythie
Fraxinus excelsior Esche
Gleditsia triacanthos Gleditsche
Juniperus chinensis Chinesischer Wacholder
Juniperus communis Heidekrautwäldchen
Laburnum anagyroides Goldregen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Mahonia aquifolium Mahonia
Rosa sylvatica Holzapfel
Platanus spec. Platanen
Populus spec. Pappeln

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR, 10.06.1999
Worsch

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI MISCHEGEBIET (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, BauNVO)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

TH TRAUFHÖHE mmüNN

FH FIRSHÖHE müNN

BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23, BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFÄCHE

FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

FLÄCHE FÜR GARAGEN
ZWECKBESTIMMUNG : GARAGEN

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEHEITEN

VERKEHRSLÄCHEN, VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG

GEHWEG

FELDWEG

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

ANPFLANZEN : BAUM

FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBÖT

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

ERHALTUNG : BAUM

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN
STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

ALTLASTFLÄCHE "STEIGÄCKER" NR. 00090 LAUT
ALTLASTKATASTER DER STADT ROTTENBURG AM NECKAR

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

□ DORFBILDSATZUNG

***** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

← 500 → VERMASSUNG IN METERN

DN DACHNEIGUNG

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus laurocerasus | Kirschlorbeer |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyracantha coccinea | Felsenrose |
| Quercus spec. | Eiche |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rhus typhina | Esstigbaum |
| Robinia pseudacacia | Robinie |
| Rosa canina | Hundrose |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix coprea | Sai-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Sorbus aria | Gemeine Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Symphoricarpos racemosa | Schneebere |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Taxus baccata | Eibe |
| Tilia spec. | Linden |
| Viburnum Lantana | Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Auswahl von geeigneten Kletterpflanzen:

- | | | |
|----------------|--|---------------|
| Selbstklimmer: | Hedera helix | Efeu |
| | Parthenocissus tricuspidata „Veitschi“ | Jungfernbräue |
| | Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“ | Wilder Wein |

- | | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------|
| Schling- und Rankpflanzen: | Polygonum auriculatum | Knöterich |
| | Lonicera in Sorten | Geldulst |
| | Clematis in Sorten | Waldrebe |
| | Rosa in Sorten | Kletterrose |
| | Vitis | Echter Wein |

Auswahl geeigneter Obstbäume:

Sämtliche heimischen Obstbäume in Sorten.

9.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt.
Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Verminderung extremer Dämmen der Straßenkörper. Als Randfestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbän mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.
Die notwendigen Böschungsfächen für den Straßenbau sowie der Hinterbän sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.0 Höhenlage des Grundstücks § 10 Nr. 1 LBO

Um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser auf dem Baugrundstück wie der aufzubringen. Im Anschluss der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von 50 cm gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

2.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Für jedes Gebäude mit Wohnungen sind Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser vorgeschrieben. Das überschüssige Wasser darf über einen Überlauf der Abwasseranlage abgeführt werden.

3.0 Dachgestaltung

3.1 Dachform

Für Haupt- und Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind Satteldächer und geneigte Dachflächen - außer Walmdächer - zulässig.

3.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt bei Satteldächern und geneigten Dachflächen 30 Grad bis 48 Grad und bei Puttdach mind. 15 Grad.
Bei begrüntem Dachern muß die Dachneigung mind. 15 Grad betragen.
Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mind. 15 Grad betragen.

3.3 Dachbedeckung

Zur Dachbedeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine sowie Glas zulässig; graumattlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.
Zulässig sind:
- giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
- Schiepgauben
- Vom Ortsgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gebäudes mit dem Hauptdach muß mindestens 0,20 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Giebel wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube
- Gauben dürfen maximal die Hälfte der Dachseite betragen. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Flächen die wegen des Betriebsablaufes befestigt sein müssen.

6.0 Außenantennen

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig.
Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mind. 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

IV. HINWEISE

1. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

2. Baugrund

Sollten in den Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtablagung des Gründungssubstrates beobachtet werden, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenuntersuchung zu veranlassen.

3. Straßenausbauplan - Gebäudehöhe

Die für die Gebäudehöhe maßgebende Straßenhöhe ist dem Straßenausbauplan zu entnehmen. Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzuholen.

4. Ordnungswidrigkeit

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 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 ortsübliche Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

5. Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodendenkmalen aufmerksam zu machen.

ROTTENBURG AM NECKAR - DETTINGEN BEBAUUNGSPLAN "ALTER SPORTPLATZ"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 19.02.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 21.02.1991 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am Auslegung vom 21.03.1999 bis 31.03.1999

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 16.06.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:
In der Fassung vom 25.03.1998 von 07.07.1998 bis 06.08.1998
In der Fassung vom von bis

Rottenburg am Neckar, den 10.08.1999
Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 20.07.1999 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.06.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 10.06.1999/20.07.1999. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 26.11.1999
Bürgermeister
Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.11.1999 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 26.11.1999
Leiter des Stadtplanungsamtes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (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).
5. Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-21 a BauNVO

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

1.1.1 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Ausnahmen gem. § 6 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 aufgelisteten Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO), ausgenommen sind hiervon Schank- und Speisewirtschaften.

Im gesamten Planbereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6, siehe Planeintrag).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt - siehe Planeintrag.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlage § 18 BauNVO

Die max. Gebäudehöhe wird durch eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Planeintrag.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normal Null (müNN).

Ausnahmsweise können technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile zugelassen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind durch die Grundflächen folgender Anlagen zulässig.

1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrünung
2. Stellplätze mit ihren Zufahrten, deren Oberflächen unversiegelt gestaltet sind.

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

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan mit Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Werden überdeckte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen, sind diese mit Pflanzen einzugrünen.

5.0 Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

5.2 Feldwege

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 Straßengesetz festgesetzt.

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

6.1 Im Bereich der zu überbauenden Flächen - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden 30 cm tief abzugraben, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahmen wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

6.2 Geschlossen Wandflächen von mehr als 10 m² sind zu begrünen (Kletterpflanzen, Sträucher, Bäume). Alternativ dazu ist die Beschattung der Wandfläche mit Obstbäumen vor der Wand zulässig. Ausgenommen davon sind geschlossene Wandflächen auf Grundstücksgrenzen

7.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt auf einer Altlast - siehe Planeintrag.
Eine uneingeschränkte Nutzung dieser Fläche ist nicht möglich, da z. B. Emissionen von Deponiegasen, die sich besonders in hausmühdurchsetzten Bereichen bilden können, nicht auszuschließen sind. Das Material ist nicht uneingeschränkt als unbelasteter Erdaushub anzusprechen, sondern bedarf voraussichtlich bei Aushubmaßnahmen einer geregelten Entsorgung.
Eine Nutzung als Gewerbe ist wie eine Wohnbebauung unter Einhaltung gewisser Auflagen technisch realisierbar und im Einzelfall beim Bauvorhaben zu klären.

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist. Sobald die Pflanzgebote für Laubbäume entsprechend der Festsetzungen erfüllt sind, können ausnahmsweise auch Nadelbäume zugelassen werden.

8.1 Pflanzgebot

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge heimische oder eingebürgerte Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 40 m² zu bepflanzender Fläche sind mindestens zwei Bäume und zwei Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzung werden dabei angerechnet. Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen (als Hochstamm) und Sträucher sind entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen.

8.2 Pflanzerhaltung

Die bestehenden festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Auswahl einheimischer und eingebürgerter Gehölze:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Betula spec.</i>	Birken
<i>Berberis thunbergii</i>	Thunbergs Berberitze
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Cotoneaster horizontalis</i>	Fächer-Zwergmispel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Ölweide
<i>Euvonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Forsythia spec.</i>	Forsythie
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eschen
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Juniperus chinensis</i>	Chinesischer Wacholder
<i>Juniperus communis</i>	Heidewacholder
<i>Laburnum anagyroides</i>	Goldregen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylostheum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Mahonia ayuifolium</i>	Mahonie
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Platanus spec.</i>	Platanen
<i>Populus spec.</i>	Pappeln

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Prunus spinosa	Schlehe
Pyracantha coccinea	Feuerdom
Quercus spec.	Eichen
Rhamnus catharticus	Kreuzdom
Rhus typhina	Essigbaum
Robinia pseudacacia	Robinie
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix coprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Symphoricarpos racemosa	Schneebeere
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Tilia spec.	Linden
Viburnum Lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Auswahl von geeigneten Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus tricuspidata „Veitschii“	Jungfernrebe
	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein

Schling- und Rankpflanzen:	Polygonum aubertii	Knöterich
	Lonicera in Sorten	Goißblatt
	Clematis in Sorten	Waldrebe
	Rosa in Sorten	Kletterrose
	Vitis	Echter Wein

Spalierobst: in Sorten

Auswahl geeigneter Obstbäume:

Sämtliche heimischen Obstbäume in Sorten.

9.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung 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.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.0 Höhenlage des Grundstücks § 10 Nr. 1 LBO

Um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser auf dem Baugrundstück wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von 50 cm gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

2.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Für jedes Gebäude mit Wohnungen sind Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser vorgeschrieben. Das überschüssige Wasser darf über einen Überlauf der Abwasseranlage zugeführt werden.

3.0 Dachgestaltung

3.1 Dachform

Für Haupt- und Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind Satteldächer und geneigte Dachflächen - außer Walmdächer - zulässig.

3.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt bei Satteldach und geneigten Dachflächen 30 Grad bis 48 Grad und bei Pultdach mind. 15 Grad.

Bei begrünten Dächern muß die Dachneigung mind. 15 Grad betragen.

Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mind. 15 Grad betragen.

3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.
Zulässig sind:
 - > giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
 - > Schleppgauben

- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.
- Gauben dürfen maximal die Hälfte der Dachseite betragen. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Flächen die wegen des Betriebsablaufes befestigt sein müssen.

5.0 Außenantennen

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig.

Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mind. 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

IV. HINWEISE

1. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländebeziehungen zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

2. Baugrund

Sollten in den Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtablagerung des Gründungssubstrates beobachtet werden, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme zu veranlassen.

3. Straßenausbauplan - Gebäudehöhe

Die für die Gebäudehöhe maßgebende Straßenhöhe ist dem Straßenausbauplan zu entnehmen. Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen.

4. Ordnungswidrigkeit

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 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).

5. Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

ROTTENBURG AM NECKAR - DETTINGEN BEBAUUNGSPLAN "ALTER SPORTPLATZ"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 19.02.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 21.02.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am _____
Auslegung vom 31.03.1998 bis 14.04.1998

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

In der Fassung vom 25.03.1998 von 07.07.1998 bis 06.08.1998
In der Fassung vom _____ von _____ bis _____

Rottenburg am Neckar, den 10.08.1998

Leiter des Stadtplanungsamtes

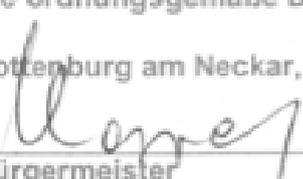
SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 20.07.1999 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.06.1999

sowie die Begründung in der Fassung vom 10.06.1999 / 20.07.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 10.08.1999


Bürgermeister



Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 26.11.1999 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 26.11.1999

Leiter des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 , 19 , BauNVO)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

TH TRAUFHÖHE mmüNN

FH FIRSHÖHE müNN

BAUWEISE , ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , §§ 22 , 23 , BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE

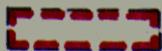


NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



FLÄCHE FÜR GARAGEN

GA ZWECKBESTIMMUNG : GARAGEN

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN

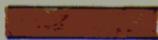
VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



GEHWEG



FELDWEG

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



ANPFLANZEN : BAUM



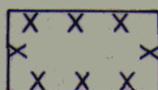
FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOT

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



ERHALTUNG : BAUM

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN
STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

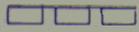


ALTLASTFLÄCHE "STEIGÄCKER" NR.00090 LAUT
ALTLASTENKATASTER DER STADT ROTTENBURG AM NECKAR

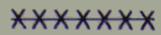
SONSTIGE PLANZEICHEN



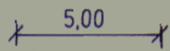
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



DORFBILDSATZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

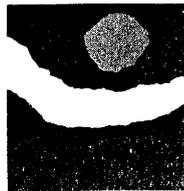
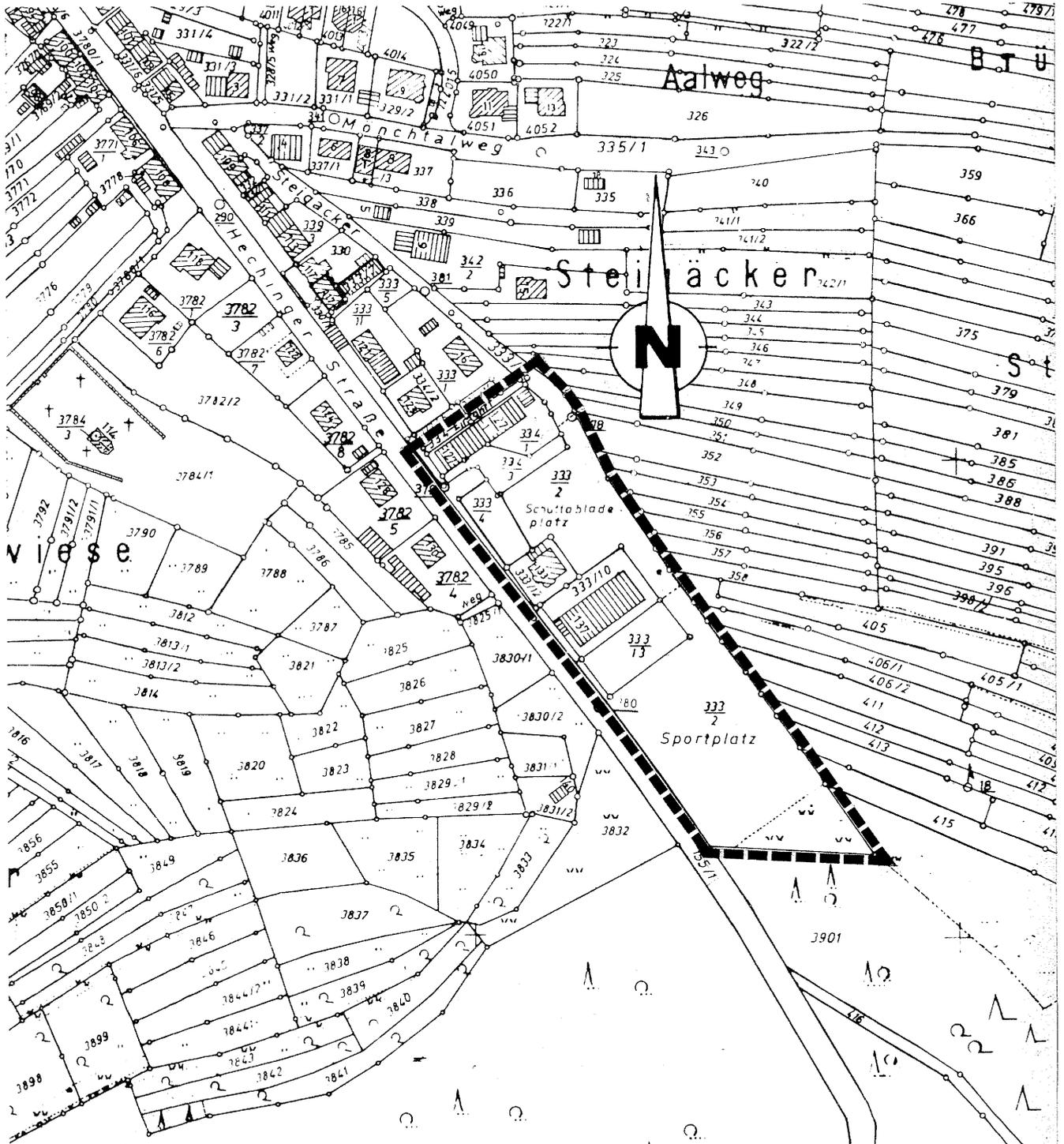


VERMASSUNG IN METERN

DN

DACHNEIGUNG

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Alter Sportplatz" Dettingen



Stadtplanungsamt
Rottenburg
am Neckar

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem im Ortsbereich von Dettingen Mangel an gewerblichen Flächen besteht, beschloß der Ortschaftsrat im April 91 im Bereich des alten Sportplatzes ein Gewerbegebiet auszuweisen.

In einer weiteren Sitzung im Juli 95 beschloß der Ortschaftsrat Flächen für Jugend und Vereine auszuweisen. Aus diesen Beschlüssen entwickelte sich der Plan dahingehend, daß Flächen für Jugend und Vereine sowie Gewerbeflächen festgesetzt wurden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung/Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1980 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und ein Kinderspielplatz dargestellt.

In der Flächennutzungsplanfortschreibung ist für den nördlichen Bereich GEE und für den südlichen Mischgebiet dargestellt.

Der Landschaftsplan zeigt in diesem Gebietsteil bestehende Siedlungsfläche auf.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" liegt im Südosten des Stadtteils Dettingen und wird begrenzt:

- im Norden von Wohnbebauung
- im Osten von freier Feldlage
- im Süden von Waldfläche
- im Westen von der Hechinger Straße

Das von Südost nach Nordwest fallende Gelände wird im nördlichen Bereich von Gewerbe- und Wohnbebauung, im Süden als Grünfläche (ehem. Sportplatz genutzt).

4. Konzeption

Mit der Überplanung dieses Bereiches sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Gewerbegebiet mit Wohnen, sowie eine Bebauung für Jugend- u. Vereinsgebäude geschaffen werden. Gleichzeitig wird die bestehende Bebauung, Wohnbebauung und Gewerbe, planungsrechtlich gesichert.

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauN-VO festgesetzt.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Schank- und Speisewirtschaften i. V. mit
Vereinsheim,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und
sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl und der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen sind in m ü. NN angegeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß keine Wohnbebauung mit Kleinwohnungen entstehen. Die gewünschte Mischung Jugend/Verein, Wohnen und Gewerbe muß ersichtlich bleiben.

Verkehrerschließung

Der überplante Bereich wird über die bestehende Hechinger Straße erschlossen. Im südlichen Planbereich erschließt ein kleiner Stichweg über eine bestehende Verdohlung des Grabens die dahinterliegenden überbaubaren Grundstücksflächen.

Versorgung, Entsorgung

Für die im Planbereich bestehenden Gebäude ist die Ver- und Entsorgung bereits gesichert. Die neu entstehenden Gebäude können an die in der Hechinger Straße liegenden Leitungen anschließen. Im südlichen Bereich müssen vom letzten Kontrollschacht in der neuen Stichstraße noch Ver- und Entsorgungsleitungen gelegt werden.

5. Umweltschützende Belange

Auf Anregung des Landratsamtes wurde eine landschaftspflegerische Untersuchung gem. § 1 a BauGB durchgeführt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, daß eine Kompensation der Beeinträchtigung durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie privater Randpflanzung innerhalb des Gebietes über das notwendige Maß hinaus gegeben ist. Die Überschussleistung wird mit etwa 0,1 ha angegeben und kann zu geeigneter Zeit dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Die Neuanpflanzung am Waldrand von zehn einheimischen Obst- bzw. Laubbäumen stellt eine weitere Ausgleichsmaßnahme bezüglich der Schutzgüter Biotop und Landschaftsbild dar. Zur freien Landschaft im östlichen Teil wird ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Desweiteren werden die bestehenden Bäume weitgehendst mit einem Pflanzenerhaltungsgebot gesichert.

Zur Reduzierung des Wasserabflusses ins Abwasserkanalnetz werden Zisternen vorgeschrieben, welche im Überlauf an die Kanalisation anzuschließen sind.

Fensterlose Wände sind ab einer Fläche von 10 m² zu begrünen oder im Abstand von bis zu 2 m durch Bepflanzung zu verschatten. Dachbegrünung wird zugelassen.

Altlasten

Innerhalb des neuen Plangebietes befindet sich lt. Altlastenkataster eine Alttablagerung, für die im Sept. 94 eine historische Erkundung gemäß den Richtlinien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg durchgeführt wurde.

Im Nov. 94 wurde das Büro Dr. Jungbauer u. Partner mit der Untersuchung der Altlasten beauftragt.

Die Ergebnisse zeigten, daß eine uneingeschränkte Nutzung der Flächen nicht möglich ist, da z.B. Emissionen von Depo-niegasen nicht auszuschließen sind, sie können sich besonders in haushälterischen Bereichen von Alttablagerungen durch Abbauprozesse bilden.

Das Material ist deshalb nicht uneingeschränkt als unbelasteter Erdaushub anzusprechen, sondern bedarf voraussichtlich bei Aushubmaßnahmen einer geregelten Entsorgung.

Eine Nutzung als Gewerbefläche ist wie eine Wohnbebauung unter Einhaltung gewisser Auflagen technisch realisierbar. Bei einer Nutzung als Wohngebiet ist zu bedenken, daß ein Restrisiko nie auszuschließen ist. (Auszug aus Nachtrag zum Ergebnisbericht v. 3.2.95)

Die Fläche in welcher sich Altlasten befinden, ist im Bebauungsplan gekennzeichnet, die Abgrenzung wurde aus dem Altlastenkataster übernommen.

6. Bodenordnung

Nachdem die neuen überbaubaren Flächen im Eigentum der Gemeinde liegen ist eine Bodenordnung nicht notwendig.

7. Gestaltung

Aus Gründen der Ferneinsicht von der östlichen Ortseinfahrt her ist die Dacheindeckung in roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszubilden, begrünte Dachflächen sind zulässig. Parabolantennen sind dem Hintergrund farblich anzugleichen.

8. Dorfbildsatzung

Im nördlichen Teilbereich bis Gebäude Hechinger Straße 137 ist die Dorfbildsatzung (rechtsverbindlich seit 12.4.85) weiterhin gültig soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

9. Kostenschätzung

Nach einer Ermittlung des Tiefbauamtes vom Mai 1998 entstehen für den Ausbau der Stichstraße Kosten in Höhe von ca. 25.000,-- DM.

10. Flächenermittlung

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen.

Gesamtfläche	ca. 1,2 ha	100 %
Mischgebiet	ca. 1,0 ha	84 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,1 ha	8 %
Verkehrsflächen	ca. 0,1 ha	8 %

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, 10.06.1999 / 20. Juli 99

i.V. Klein

Kuntz



Seelos

Seelos