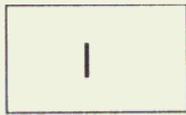
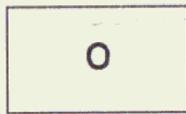


Zeichenerklärung



Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO



Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , §§ 22, 23 BauNVO



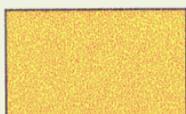
Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 Abs. 1 , 3 BauNVO



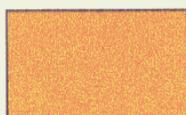
Sichtfeld
§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



Private Parkfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Beschränkt Öffentlicher Weg im Sinne § 3 Abs. 2 Nr. 4 STRG. (Feld-Waldweg sowie Zufahrt zum Sportgelände)



Beschränkt Öffentlicher Weg im Sinne § 3 Abs. 2 Nr. 4 STRG. (Feld-Waldweg)



Fußweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB



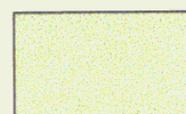
Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



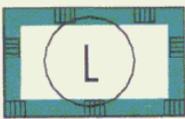
Sportplatz



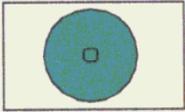
Spielplatz



Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

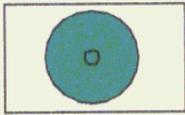


Landschaftsschutzgebiet



Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

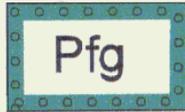


Anpflanzen von Obstbäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

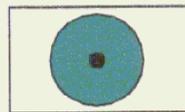
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



pfg 1 Pflanzgebot : Obsrbäume

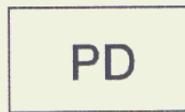
pfg 2 Pflanzgebot : Hecken / Sträucher

pfg 3 Pflanzgebot : Hecken / Sträucher



Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Pultdach

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB



Flächen für Geländemodellierung

Zweck- bestimmung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

1. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

I. Rechtsgrundlagen

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

BNatSchG = Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen Sportplätze (2 Großspielfelder Fußball, 2 Tennisplätze, 1 Ballwand, 1 Sprunganlage, 100 m Laufbahn), 1 Festplatz, 1 Spielplatz, 1 Sportheim mit Gaststättenbetrieb.

Mit Flutlichtanlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) dürfen nur die 2 Großspielfelder Fußball ausgestattet werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Für die im Plan festgesetzte bauliche Anlage ist entsprechend der Nutzungsschablone ein Vollgeschoss zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone o = offene Bauweise.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a BauGB)

4.1 Minimierung der Versiegelung

Stellplätze und deren Erschließungswege sowie Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Schotterrasen herzustellen. Landwirtschaftliche Fahrwege der Kategorie F 2 sind in wassergebundener Decke auszuführen.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und wenn erforderlich zu ersetzen, ferner sind die entsprechend gekennzeichneten Bäume gemäß Gehölzliste I (Ziffer 5.1) neu anzupflanzen.
- Pfg 1: Auf den im Plan mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Pro 100 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- Pfg 2: Auf den im Plan mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind Hecken, vornehmlich als Sträucher, zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Großgruppen und in aufgelockerter Form entsprechend der umgebenden Landschaft erfolgen.

- Pfg 3: Auf den im Plan mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind Hecken wie im Flächenpflanzgebot Pfg 2 zu pflanzen, jedoch zusätzlich mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation aus wärmeliebenden Assoziationen.

5.1 Gehölzliste

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

5.1.1 Obstbäume für Pflanzgebot Pfg 1

Es sind vorrangig alte Apfel- und Birnensorten als Hochstämme zu verwenden.

5.1.2 Bäume für Einzelpflanzgebot

Acer campestre Feldahorn
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus torminalis Elsbeere
Obstbäume verschiedener Arten

5.1.3 Sträucher/ Hecken für Pflanzgebot Pfg 2

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa arvensis Ackerrose
Rosa canina Hundsrose
Rosa gallica Essigrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

5.1.4 Sträucher/ Hecken zusätzlich für Pflanzgebot Pfg 3

Amelanchier ovalis Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Hippophae rhamnoides Sanddorn

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

6.1 Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen eingerahmten Höhenangaben der Sportplatzflächen sind Fertighöhen und beziehen sich auf m ü. NN. Abweichungen von 20 cm nach oben oder nach unten können zugelassen werden.

III. Hinweise

1. Geländeschnitte/ Pflanzplan

Dem Baugesuch sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte sowie ein Pflanzplan über das Baugrundstück beizufügen.

2. Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

3. Landschaftspflege

Sämtliche bestehenden Bäume und Sträucher sind bis zum Vollzug der bauordnungsrechtlichen Genehmigung für bauliche Anlagen zu erhalten.

4. Flutlichtanlagen

Die Flutlichtanlagen sind so zu installieren, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 385 nicht gefährdet werden. Es sind Lampen zu verwenden, welche insektenschonend sind und in den rückwärtigen Bereich zur Wohnbebauung kein Licht reflektieren.

Die Lichtleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000 ist zu berücksichtigen.

5. Merkblatt Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

"Sport- und Freizeitgelände"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das "Sport- und Freizeitgelände" treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

I. Rechtsgrundlagen

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Erweiterung des Sportheimes ist die Dachneigung, Dachform und Dachdeckung beizubehalten. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhe ist beizubehalten.

3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die farblich und durch Material bedingte Gestaltung ist auf bestehende Gebäude abzustimmen. Reflektierende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen nur auf der Tennisanlage zulässig. Diese dürfen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Windfänge mit Werbeaufdrucken sind unzulässig.

Ballfangzäune der Fußballfelder sind nur an den Stirnseiten zulässig. Diese dürfen die Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB

23.07.2002

Ortsübliche Bekanntmachung

30.08.2002

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

22.10.2002

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von
bis

12.11.2002

11.12.2002

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom
und Begründung vom

17.10.2002

25.09.2002

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

08.04.2003

Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom

21.03.2003

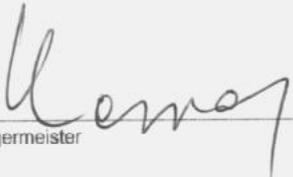
sowie Begründung in der Fassung vom

25.09.2002

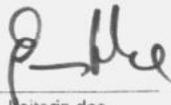
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften
des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und
zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den

09.04.2003


Bürgermeister



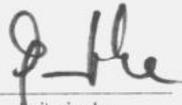

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

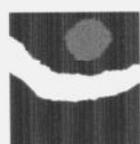
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

09.05.2003

Rottenburg am Neckar, den

09.05.2003


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

3. FERTIGUNG
1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

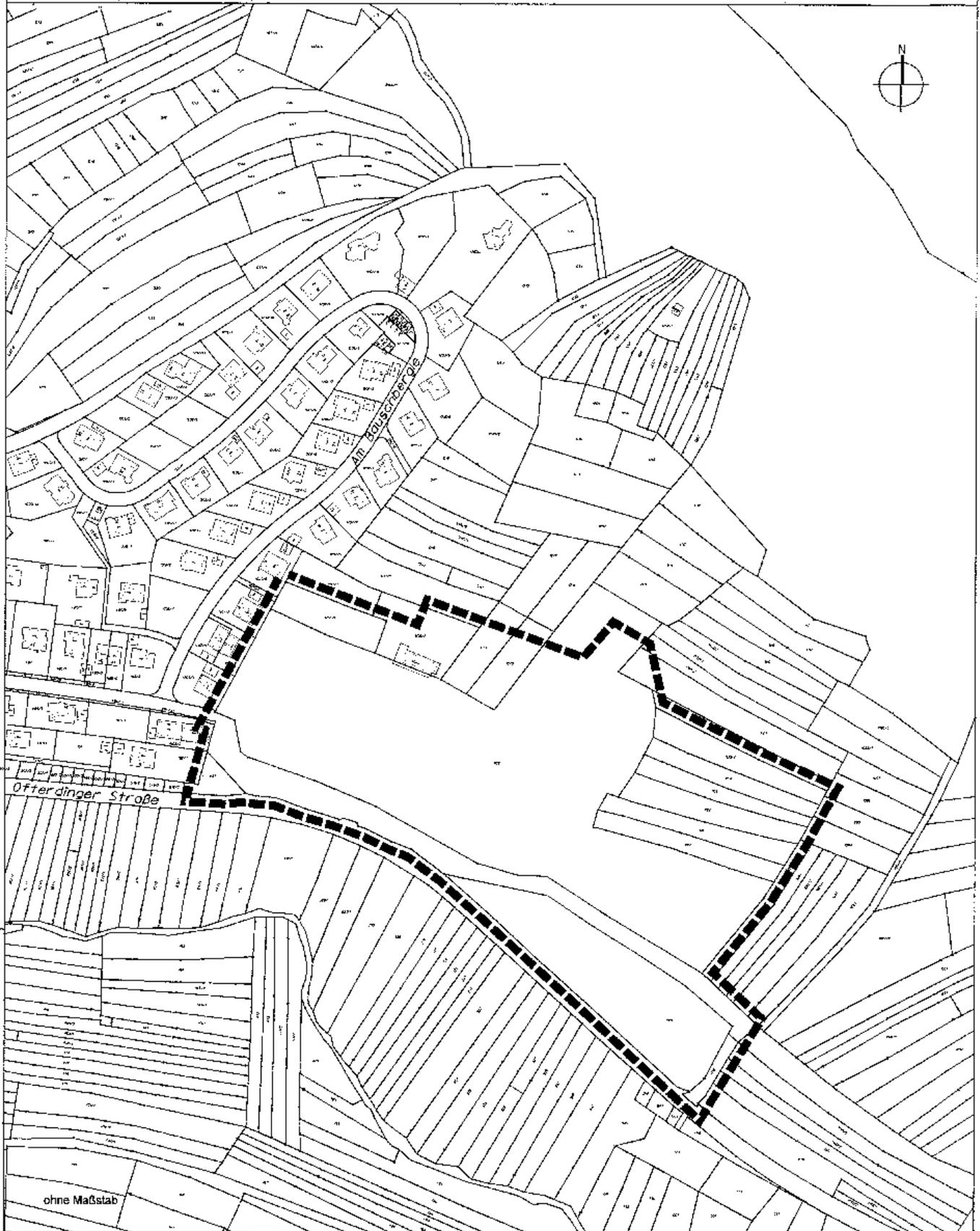
"SPORT- UND
FREIZEITANLAGE"

Bebauungsplan

" Sport - und Freizeitanlage "

Rottenburg am Neckar - Dettingen

1. Änderung



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Sport- und Freizeitanlage" in Rottenburg am Neckar - Dettingen ist seit 8. August 1990 in Kraft.

Der Ortschaftsrat Dettingen hat sich in seiner Sitzung am 11. April 2002 mit der Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitanlage“ befasst.

Das Anliegen des Ortschaftsrates war es, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass

- zur Entlastung des Nebenspielfeldes die Erstellung einer Flutlichtanlage und somit das Training auf dem Hauptspielfeld ermöglicht und
- die bestehende fußläufige Verbindung zwischen Sportheim und der Parzelle 1207/4 bzw. dem Baugebiet am Bauschbergle planerisch abgesichert wird.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 23 Juli 2002 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und das Änderungsverfahren einzuleiten.

2. Rahmenbedingungen

Der Turn- und Sportverein (TSV Dettingen) möchte auf dem Hauptspielfeld im Rahmen der Spielfeldsanierung aus folgenden Gründen eine Flutlichtanlage installieren: Bisher wurde das Fußballtraining, das in den Abendstunden stattfindet, auf dem beleuchteten Nebenspielfeld durchgeführt. Die hohe Beanspruchung dieses Spielfeldes sei jedoch mit extrem hohen Unterhaltungskosten verbunden. Die Erneuerung des Rasens einschließlich Sandtragschicht, die laut TSV jährlich vorgenommen werden muss, kostete im vergangenen Jahr rd. € 11.000. Zur Entlastung des Nebenspielfeldes soll daher auch das Hauptspielfeld gelegentlich für das abendliche Training genutzt werden können; die Nutzung des Feldes soll sich lediglich auf die Sommermonate beschränken.

Die vom TSV geplante Flutlichtanlage besteht aus sechs Masten. Hierfür sollen Lampen eingesetzt werden, welche insektenschonend sind und in den rückwärtigen Bereich zur Wohnbebauung kein Licht reflektieren. Außerdem könne man laut Aussage des TSV die Flutlichtanlage „spielfeldhäufig“ schalten und der Verein werde die von den Häusern abgewandte Seite des Hauptplatzes bevorzugt für den Trainingsbetrieb nutzen.

Die zunächst entstandenen Bedenken von Seiten der Anwohnerschaft (Schreiben vom 7. Mai 2002) gegenüber der Errichtung einer Flutlichtanlage auf dem Hauptspielfeld, das einen Abstand von 18 m zur Wohnbebauung aufweist, sind durch das Entgegenkommen des Turn- und Sportvereines Dettingen aufgelöst worden. Die Anwohner erklärten sich mit dem Vorschlag des Vereines einverstanden, nach dem auf dem Hauptspielfeld nur ausnahmsweise und maximal bis 21:30 Uhr unter Flutlicht trainiert und vorzugsweise die östliche Spielfeldhälfte benutzt werden soll. Dieses wurde in der schriftlichen Einverständniserklärung vom 30. Juni 2002 festgehalten.

3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die vorgesehenen Änderungen berühren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 8. August 1990.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege), die textlichen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Rechtsgrundlagen geändert.

Die Punkte „Flutlichtanlagen“ und „Minimierung der Versiegelung“ werden den baurechtlichen Festsetzungen entnommen und gemäß Baugesetzbuch unter den Punkten „Art der baulichen Nutzung“ (1) bzw. „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (4) der planungsrechtlichen Festsetzungen untergebracht.

Unter dem Punkt „Hinweise“ werden die Informationen zur Installation der Flutlichtanlagen untergebracht.

Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Rechtsgrundlage geändert und als eigenständige Satzung weitergeführt.

Die Ausführungen in der Begründung vom 6. März 1990 werden insbesondere in folgenden Punkten verändert:

- Angaben zur Erschließung und Versorgung
- Bauliche und sonstige Nutzung.

4. Änderungen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden auf das geänderte Baugesetzbuch und die ergänzte Landesbauordnung umgestellt.

4.1 Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Festsetzungen werden im Grundsatz beibehalten; es wird zusätzlich eine Festsetzung über Fußwege getroffen. Dieses soll die fußläufige Erschließung des Sportgeländes, insbesondere die Verbindung zwischen dem Baugebiet am Bauschbergle und dem Sportheim sichern.

Gemäß Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen („Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) ist dieser Fußweg mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Festsetzungen werden im Grundsatz beibehalten; die Festsetzung über die Flutlichtanlagen wird den baurechtlichen Festsetzungen entnommen und in geänderter Form in die planungsrechtlichen Festsetzungen – unter dem Punkt 1 („Art der baulichen Nutzung“) – eingefügt.

Durch die Änderung wird die Errichtung von Flutlichtanlagen nun auf beiden Großspielfeldern Fußball – und nicht wie bisher nur auf dem Nebenspielfeld – ermöglicht.

Unter dem Punkt 1 wird für das Sportheim außerdem der Passus „mit Gaststättenbetrieb“ aufgenommen, um den vorhandenen und allgemein üblichen Nutzungen des Sportheimes eine rechtliche Grundlage zu geben.

5. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

6. Kosten

Die Kosten für die Errichtung der Flutlichtanlage und für die Herstellung des Fußweges gehen zu Lasten des TSV Dettingen.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes von 52.440,48 m² verändert sich nicht. Die festgesetzten Verkehrsflächen erhöhen sich aufgrund des neu festgesetzten Fußweges von 3.717,84 auf 3.894,23 m².

Rottenburg am Neckar, den 25.09.2002

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

