

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Zeichenerklärung

- SO** Sondergebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1, 2 BauNVO
- TH** Traufhöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 1, 18 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Firstrichtung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Verkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche für Ablagerungen, "Grüngutlager- und Häckselplatz"**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünflächen "Eingrünung"**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Bindungen für Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Altablagerung mit Altstandort "Unhalde" Objekt-Nr. 00122 laut Altlastenkataster der Stadt Rottenburg am Neckar.
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	—
Dachneigung	Dachform
max. Traufhöhe	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNHALDE"

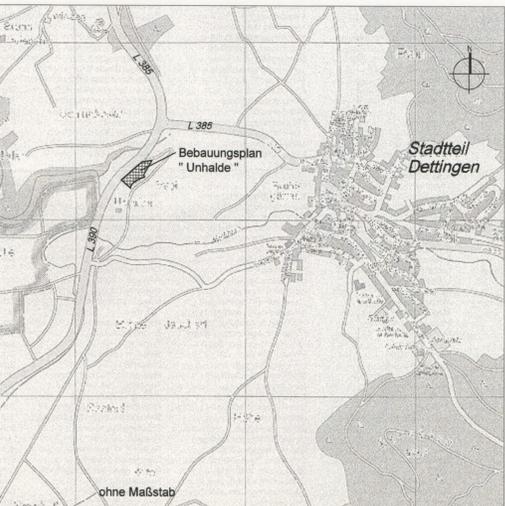
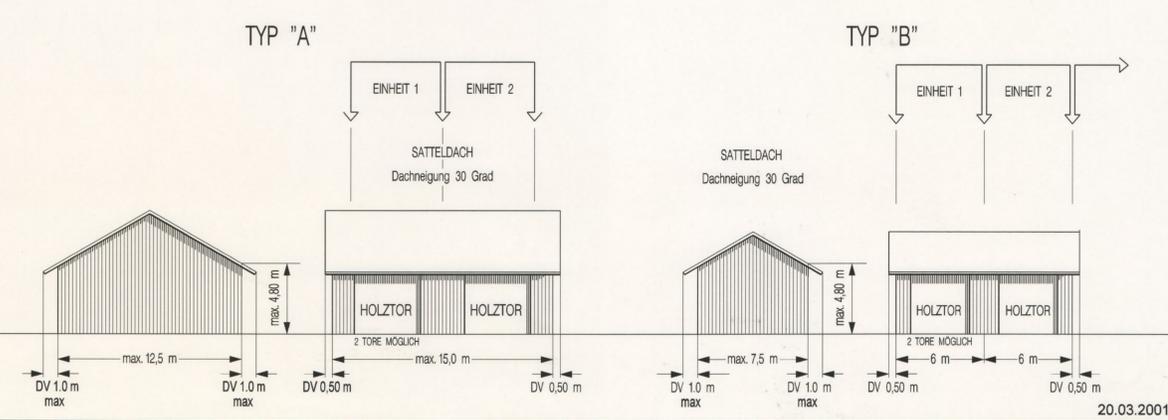
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Unhalde" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.
- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:
- #### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 11 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Flächen für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Einzelpflanzgebot
 - Erhaltungs- und Entwicklungsgebot
 - 11.0 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "UNHALDE"

- Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Unhalde" außer Kraft.
- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Landesbaurecht für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
- #### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO
- Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
 - Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
 - Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
 - Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 - Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- #### ORDNUNGSWIDRIKHEIT § 75 LBO
- Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE M 1 : 200

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



HINWEISE

- Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Bodendenkmalpflege
- Baumschutz
- Gründung

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 07.11.2000 beschlossen den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 20.07.2001 ortsblich bekannt gemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**
 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Informationsveranstaltung am 12.10.2000.
- 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 05.07.2001 bis 31.07.2001 bis 14.09.2001
- 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 23.10.2001 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.09.2001 sowie die Begründung in der Fassung vom 11.06.2001 / 27.09.2001 / 23.10.2001 Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
- Rottenburg am Neckar, den 24.10.2001
 Bürgermeister
 Leiterin des Stadtplanungsamtes
- INKRAFTTRETEN**
 Mit der ortsblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2002 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Rottenburg am Neckar, den 05.04.2002
 Leiterin des Stadtplanungsamtes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNHALDE"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Unhalde" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

2.0 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

3.0 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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, 11 BauNVO

SO = Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1, 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Schuppenanlage".
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 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 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO unzulässig.

6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

7.0 Flächen für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Der Lager- und Häckselplatz für Grüngut ist entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

8.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Als öffentliche Grünfläche ist festgesetzt: "Eingrünung".

9.0 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um zu verhindern, dass eventuell vorhandene Gefährdungstoffe durch die ehemalige Nutzung des Geländes aus dem Boden ausgewaschen werden sowie zur Vermeidung von zusätzlichem Schadstoffeintrag durch Treib- und Schmiermittel, ist die vorhandene Betonfläche mit Ausnahme der benötigten Flächen für die Schuppengründungen und Entwässerungseinrichtungen zu belassen.

10.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1 Einzelpflanzgebot

Die festgesetzten Einzelpflanzungen sind als standortgerechte, heimische Laubbäume auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann 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 entfernt werden.

10.2 Erhaltungs- und Entwicklungsgebot

Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und weite zu entwickeln.

11.0 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Altablagerung mit Altstandort "Unhalde" (Objekt-Nummer 00122). Die Fläche ist laut Altlastenkataster der Stadt Rottenburg am Neckar mit Handlungsbedarf E eingestuft, das heißt es ist Gefährdungspotential vorhanden. Es ist damit zu rechnen, daß Erdaushub für Gründungsmaßnahmen und Entwässerungseinrichtungen belastend ist und einer geregelten Entsorgung bedarf.

HINWEISE

1.0 Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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.

2.0 Bodendenkmalpflege

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

3.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

4.0 Gründung

Aus Standsicherheitsgründen dürfen im Bereich der Böschung nur Streifenfundamente, keine Einzelfundamente ausgeführt werden. Die Streifenfundamente müssen frostsicher in einer Tiefe von mindestens 80 cm unter Geländeoberkante gegründet werden.

Die Gründungen der anderen Seiten der Schuppen, die eine größere Entfernung von der Böschungskrone aufweisen, können mittels Einzelfundamenten erfolgen. Um Setzungsdifferenzen zu vermeiden sollten keine höheren Sohlspannungen als zul. $\sigma = 120 \text{ kN/m}^2$ angenommen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "UNHALDE"

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

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 sichtbares Dachdeckungs-material sind naturrote bis rot-braune 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 bestehende Betonfläche ist mit Ausnahme der benötigten Flächen für die Schuppengründungen und Entwässerungseinrichtungen zu belassen. Die Zufahrtsrampen und einzelne Fehlstellen der Betonplatte sind mit einer Schottertragschicht auszubilden.

5.0 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind nur für die Abgrenzung des Häckselplatzes zulässig.

ORDNUNGSWIDRIKEIT § 75 LBO

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

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 07.11.2000 beschlossen den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 20.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Informationsveranstaltung am 12.10.2000.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

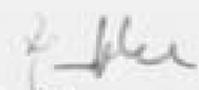
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.07.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und der Begründung zugestimmt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

In der Fassung vom 05.07.2001 von 31.07.2001 bis 14.09.2001

Rottenburg am Neckar , den 17.09.2001


Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

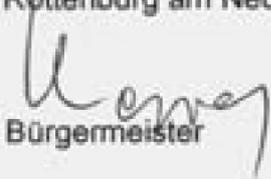
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 23.10.2001 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.09.2001

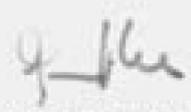
sowie die Begründung in der Fassung vom 11.06.2001 / 27.09.2001 / 23.10.2001

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 28.10.2001


Bürgermeister

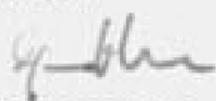



Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2002 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar , den 05.04.2002


Leiterin des Stadtplanungsamtes



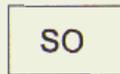
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

3. FERTIGUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN

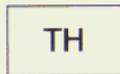
" UNHALDE "

Zeichenerklärung



Sondergebiet

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



Traufhöhe

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



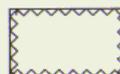
Baugrenze

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



Firstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



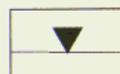
Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



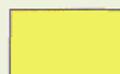
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

"Fuß- und Radweg" § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Einfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



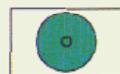
Fläche für Ablagerungen, "Grüngutlager- und Häckselplatz"

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB,



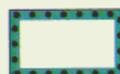
Öffentliche Grünflächen "Eingrünung"

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Altablagerung mit Altstandort "Unhalde"
Objekt-Nr.00122 laut Altlastenkataster
der Stadt Rottenburg am Neckar.

§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB

Nutzungsschablone

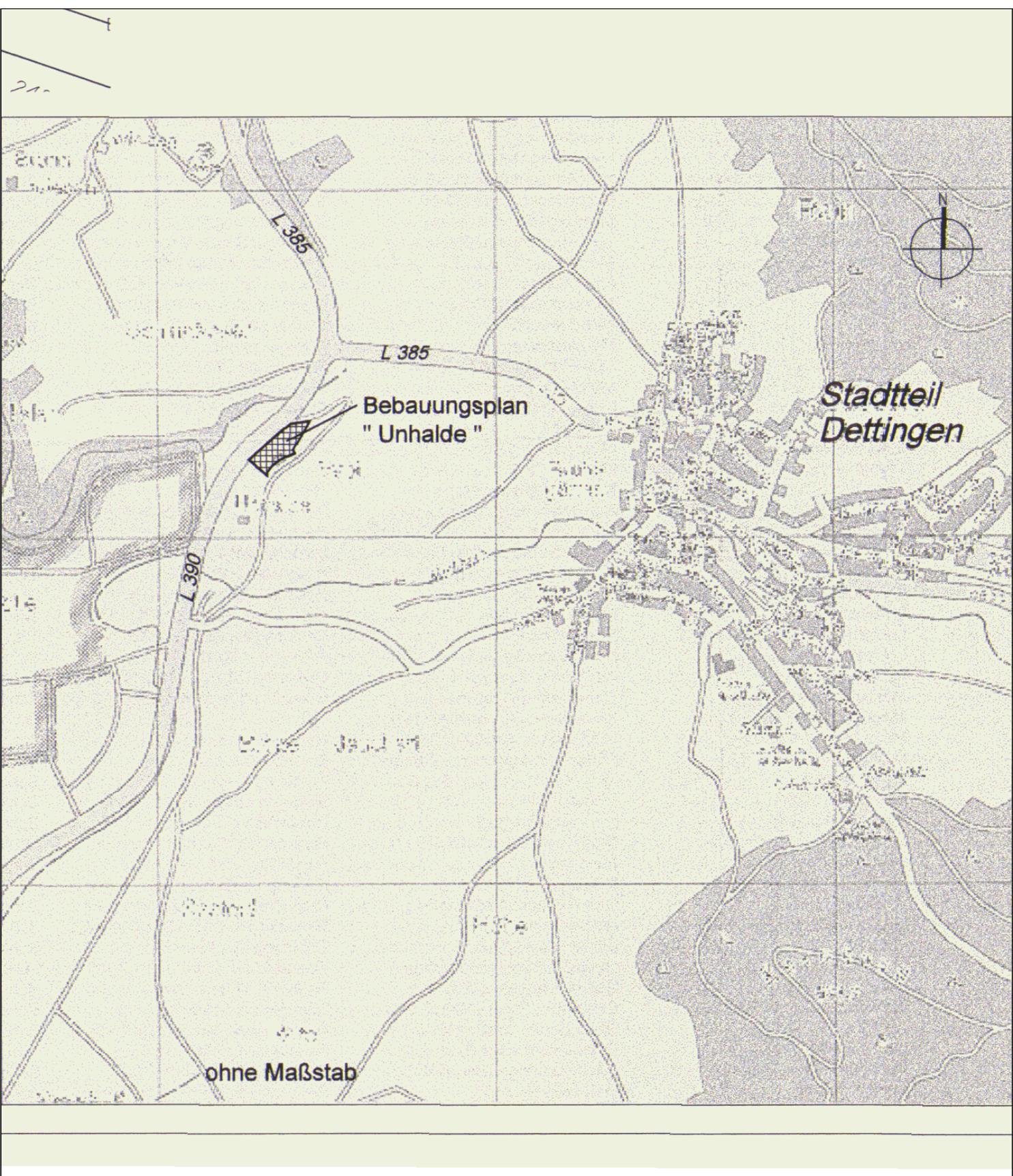
Art der bau-
lichen Nutzung

—

Dachneigung

Dachform

max. Traufhöhe



211

Bebauungsplan
"Unhalde"

Stadtteil
Dettingen

ohne Maßstab

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 Dettingen, führt zu einem erhöhten Bedarf an Einstellmöglichkeiten.

Diesem Mißstand soll durch die Ausweisung einer Gemeinschaftsschuppenanlage entgegengewirkt 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.

Nachdem der konkrete Bedarf an Schuppen in der Ortschaft ermittelt wurde (15 Interessenten, Stand: 05.10.2000) und es sich zeigte, dass eine solche Anlage ihre Berechtigung hat, fasste der Ortschaftsrat am 12.10.2000 den Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanfortschreibung (Flächennutzungsplan 2010) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar - Hirrlingen - Neustetten - Starzach mit einer Fläche von 0,3 ha als geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schuppenanlage“ dargestellt.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB ist somit gegeben.

In der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg sind für das Gebiet der „Schuppenanlage“ keine Eingriffe in Natur und Landschaft prognostiziert.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplangebiet „Unhalde“ liegt ca. 1,0 km westlich der Ortslage von Dettingen und umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Unmittelbar westlich angrenzend verläuft die Landesstraße L 389, die hier durch eine steile, bis zu ca. 10 m hohe, teilweise künstliche Böschung vom Plangebiet abgegrenzt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - das Flurstück 2397 an Feldweg 2404/1 und Feldweg 2350/2 - ist Teil einer altlastenverdächtigen Fläche, die am 23.03.1993 durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) Reutlingen mit Handlungsbedarf E vor-klassifiziert wurde.

Die Altablagerung mit Altstandort, Objekt-Nummer 00122 war ehemals ein Steinbruch, der in der Nachkriegszeit als Auffüllplatz für den Müll der Gemeinde Dettingen genutzt wurde.

Später siedelte sich dort ein Bauunternehmen mit Asphaltwerk an, von dem heute noch eine großflächige Bodenplatte aus Beton vorhanden ist.

Zuletzt wurde das Gelände als Erddeponie genutzt. Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg beschloss am 26.09.2000 die Stilllegung der Deponie zugunsten einer Nutzung des Geländes als Schuppenanlage.

Das Plangebiet ist durch die Auffüllung im südlichen Bereich sowie durch den vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs der umgebenden Böschungen mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Norden kaum einsehbar. Die zu bebauende Fläche zeichnet sich durch eine relativ ebene betonierte Fläche aus. Östlich angrenzend an den Feldweg 2404/1 befinden sich weitere betonierte Flächen.

4. Übergeordnete Planungen / Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Regierungspräsidium Tübingen stellte am 21.01.1986 den Plan für die Errichtung und den Betrieb der Abfallbeseitigungsanlage - Erddeponie „Unhalde“ in Rottenburg am Neckar - Dettingen fest.

Bis zum 31.12.1995 betrieb die Stadt Rottenburg am Neckar die Deponie selbst. Mit dem Abschluss eines Deponievertrages am 18.12.1995/12.01.1996 mit dem Landkreis Tübingen wurde der Betrieb auf den Landkreis übertragen. Am 26.09.2000 fasste der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar den Beschluss zur Stilllegung der Deponie zugunsten einer Nutzung des Geländes als Schuppenanlage.

Die Stilllegung der Erddeponie wird vom Träger der Deponie, dem Landkreis Tübingen, beim Regierungspräsidium beantragt.

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die Verfüllung der Deponie ist abgeschlossen. Das Plangebiet wird durch einen Erdwall in zwei Teile geteilt und wird im nördlichen Teil zurzeit als Lagerfläche und Häckselplatz für Grüngut genutzt.

6. Fachplanerische Rahmenbedingungen

6.1 Baugrund- und Gründungsgutachten

Aufgrund der früheren Nutzungen des Plangebietes und des daraus resultierenden heterogenen Untergrundes wurde zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Bodens ein Baugrund- und Gründungsgutachten¹ in Auftrag gegeben. Das Gutachten umfasst die Darstellung der Untergrundverhältnisse, eine Bewertung hinsichtlich der Tragfähigkeit, Festlegung von bodenmechanischen Kennwerten, Angaben über die zulässigen Bodenpressungen, Empfehlungen zu Gründungsmaßnahmen und Hinweise zur Ausführung von Erdarbeiten.

Hierzu wurden im Bebauungsplangebiet zwei Rammkernsondierungen sowie vier Rammsondierungen abgeteuft.

Im Gutachten Nr. 677-22 vom Februar 2001 der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele wurden mehrere Gründungsvarianten für die neu zu errichtenden Schuppen untersucht. Es wurde

¹ Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH
Baugrund- und Gründungsgutachten für den Neubau einer Schuppenanlage auf der ehemaligen Erd- und Bauschuttdeponie Unhalde in Rottenburg - Dettingen, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr.: 677-22, Februar 2001

Baugrund- und Gründungsgutachten für den Neubau einer Schuppenanlage auf der ehemaligen Erd- und Bauschuttdeponie Unhalde in Rottenburg - Dettingen, Landkreis Tübingen, Untersuchung der Variante „Gründung auf Streifenfundamente“, Gutachten-Nr.: 677-22 (2), Mai 2001

die Empfehlung ausgesprochen, dass die Gründung der Schuppen über eine mindestens 20 cm starke elastisch gebettete Bodenplatte zusätzlich zur bestehenden Betonfläche erfolgen soll. Diese Empfehlung basierte auf der Annahme, dass die vorhandene Betonplatte den Anforderungen der zukünftigen Nutzer nicht entsprechen würde. Zusätzlich wurde bei der Gründungsempfehlung die eingeschränkte Standsicherheit der westlich verlaufenden Böschung berücksichtigt.

Ein Ergänzungsgutachten, Untersuchung der Variante „Gründung mit Streifenfundamente“ Nr. 677-22 (2) vom Mai 2001 kommt zum Ergebnis, dass eine Gründung der parallel zur vorhandenen Böschung verlaufenden Wände der Schuppen aus Standsicherheitsgründen mittels Streifenfundamenten erfolgen kann. Eine Gründung mit Einzelfundamenten ist auszuschließen. Um Frosthebungen zu vermeiden, müssen diese Streifenfundamente frostsicher in einer Tiefe von mindestens 80 cm unter Geländeoberkante gegründet werden. Die Gründungen für die anderen Seiten der Schuppen, die eine größere Entfernung von der Böschungskrone aufweisen, können als Einzelfundamente ausgeführt werden.

Um Setzungsdifferenzen zu vermeiden, sollten keine höheren Sohlspannungen als zul. $\sigma = 120 \text{ kN/m}^2$ angenommen werden.

Bei der Entwässerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Schuppen muss gewährleistet sein, dass kein punktueller Wassereintrag im Bereich der Böschung erfolgt. Unter Berücksichtigung der Böschungsstandsicherheit sollten die Gebäude mindestens einen Abstand von 3m von der westlichen Böschung aufweisen. Der dadurch entstehende Freiraum ist für den Verkehr mit schweren Fahrzeugen zu sperren.

Die Standsicherheitsberechnungen ergaben zusätzlich, dass der auf der vorhandenen Böschung aufliegende Oberboden nur durch den Bewuchs gegen Abrutschen gesichert ist. Im Bereich der Böschung dürfen daher keine Rodungsarbeiten mit Entfernung der Wurzelstöcke durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6.2 Altlasten

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Altablagerung „Unhalde“ Objekt-Nummer 00122. Die Fläche ist am 23.03.1993 durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) Reutlingen mit Handlungsbedarf E vorklassifiziert worden. Demnach ist ein Gefährdungspotential vorhanden. Auf eine weitergehende Untersuchung der Fläche wurde jedoch verzichtet, da es sich bei der geplanten Nutzung des Gebietes nicht um eine höherwertige Nutzung als Wohn- oder Gewerbegebiet handelt. Vorgesehen ist lediglich die Errichtung von Schuppen, die dem Unterstellen und der Lagerung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten sowie der Lagerung von Holz und Ernteerzeugnissen dient. Darüber hinaus soll die bestehende Betonplatte mit Ausnahme der notwendigen Flächen für die Schuppengründungen und die Entwässerungseinrichtungen so belassen werden. Dadurch wird verhindert, dass eventuell bestehende Schadstoffe durch Niederschlagswasser aus dem Boden ausgewaschen werden bzw. zusätzliche Schadstoffe wie zum Beispiel Motoröle eingetragen werden.

Im Rahmen der Übergabe der Deponie an den Landkreis Tübingen wurde von der Dr. Jungbauer + Partner Umwelt Consult GmbH ein Gutachten² über mögliche Deponiegasemissionen auf der „Unhalde“ erstellt. Hierbei wurde festgestellt, dass von der Altablagerung hinsichtlich des Schutzgutes Luft ein ausgehendes Gefährdungspotential ausgeschlossen werden kann.

² Dr. Jungbauer und Partner, Umwelt Consult GmbH
Maßnahmen zur Erkundung möglicher Deponiegasemissionen auf der Erddeponie Unhalde, Gemarkung Rottenburg - Dettingen, Landkreis Tübingen, Bericht-Nr.: 501-22, April 1995

6.3 Entwässerung

Eine Versickerung des auf den Dachflächen der Schuppen konzentriert anfallenden Wassers ist aufgrund der bestehenden Ablagerung sowie der vorhandenen Betonfläche nicht möglich. Stattdessen erfolgt die Dachflächenentwässerung der Schuppen über Pflasterbänder, die über Straßeneinläufe an ein unterirdisch zu verlegendes Rohr angebunden werden. Das Rohr wird in den vorhandenen Graben am nördlichen Rand des Gebietes eingeleitet. Vom Graben aus wird das Regenwasser in einem bestehenden Durchlass unter dem Feldweg 2350/2 dem Katzenbach zugeführt.

Die Entwässerung des Grüngutlager- und Häckselplatzes erfolgt breitflächig über die gesamte Fläche. Hierbei wird davon ausgegangen, dass nur Material gelagert wird, das eine dezentrale Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ohne weitere Reinigung zulässt. Sollten Materialien gelagert werden, die nicht ohne weitere Reinigung dezentral beseitigt werden können, sind an die Entwässerung des Häckselplatzes weitergehende Anforderungen (z.B. Kanalanschluss, Einrichtung eines Pufferbehälters für Sickerwasser etc.) zu stellen.

7. 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 der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,80 m und Eingrünungsmaßnahmen eine Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Anordnung der Gebäude entlang der westlichen Böschung und die damit einhergehende Festlegung der Firstrichtung, wird eine optimale Erschließung der Schuppen erreicht.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Zum Schutz vor Böschungsbruch dürfen parallel zur westlichen Böschung in einem Abstand von ca. 3 m vom Böschungsrand keine baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs.1 LBO erstellt werden.

Verkehrerschließung

Der überplante Bereich wird über den befestigten Feldweg 2404/1 erschlossen. Die Zufahrt zu den Schuppen bzw. zum Grünlager- und Häckselplatz erfolgt jeweils über eine aus Schotter hergestellte Rampe. Die innere Erschließungsfläche, die zum größten Teil aus Beton besteht, dient 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.

Flächen für Ablagerungen

Zur Entsorgung von Grüngut ist im Bebauungsplan ein Lager- und Häckselplatz für Grüngut festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote

Um eine Störung der Landschaft auszuschließen, sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“, die Festsetzung eines Pflanzehaltungsgebotes sowie die Festsetzung von Neupflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen vor.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Um zu verhindern, dass eventuell vorhandene Gefährdungstoffe durch die ehemalige Nutzung des Geländes aus dem Boden ausgewaschen werden sowie zur Vermeidung von zusätzlichem Schadstoffeintrag durch Treib- und Schmiermittel, ist die vorhandene Betonfläche mit Ausnahme der benötigten Flächen für die Schuppen Gründungen und die Entwässerungseinrichtungen zu belassen.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Altablagerung mit Altstandort „Unhalde“ (Objekt-Nummer 00122). Die Fläche ist mit Handlungsbedarf E eingestuft.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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.

8. Umweltschützende Belange

Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur im Sinne des § 1 a BauGB sind durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Unhalde“ nicht zu erwarten, da mit Ausnahme einer mit

Spontan- und Ruderalvegetation bewachsenen Fuge im südwestlichen Planbereich sämtliche zur Nutzung des Geländes vorgesehene Flächen bereits versiegelt sind. Eine weitere Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima, Biotop, kann für diese Flächen ausgeschlossen werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Entfernung der Bepflanzung in der Fuge, die für Flora und Fauna nur eine sehr geringe Bedeutung besitzt, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB in Form von standortgerechten, heimischen Laubbäumen ausgewiesen, die gleichzeitig die Funktion des Eingrünens übernehmen sollen.

Die ursprünglich geschotterte südliche Zufahrtsrampe wurde durch abschließende Geländemodellierungen des Trägers der Deponie, dem Landkreis Tübingen, mit einer Bodenschicht überdeckt. Eine erneute Einschotterung der Zufahrt stellt somit lediglich eine Wiederherstellung des vorherigen Zustandes dar und keinen neuen Eingriff.

Durch die Auffüllung im südlich angrenzenden Bereich sowie durch den vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs der umgebenden Böschungen ist das Plangebiet kaum einsehbar. Zusätzliche Pflanzgebote im nördlichen und östlichen Teil sollen das Gebiet vollständig eingrünen. Somit stellt das Bebauungsplangebiet keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Im Vergleich zu anderen Gebieten ist die „Unhalte“ ein prädestinierter Standort zur Unterbringung von Schuppen. Durch die bestehende großflächige Betonplatte müssen keine Flächen neu versiegelt werden. Die topografischen Gegebenheiten verbunden mit der Eingrünung des Gebietes schirmen die städtebaulich geordnete Schuppenanlage bestmöglich gegen die freie Landschaft ab.

Eine Kompensation der geringen Beeinträchtigungen ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme erreicht.

9. Bodenordnung

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

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst folgende Flächen:

• Überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 0,08 ha
• Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,35 ha
• Erschließungsflächen:	ca. 0,22 ha
• Von Bebauung freizuhaltende Flächen:	ca. 0,04 ha
• Grüngutlager- und Häckselplatz:	ca. 0,17 ha

Gesamtfläche: ca. 0,86 ha

11. Planverwirklichung und Kosten

Die Gemeinde wird die überbaubaren Teilflächen an interessierte Voll- und Nebenerwerbslandwirte 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 (Ausbesserung) der Verkehrsfläche und der Entwässerung wurden wie folgt geschätzt:

- | | |
|---|---------------|
| • Straßenbau (ohne Grünhäckselplatz)
(Kostenschätzung des Stadtplanungsamtes vom 11.05.2001) | 9.000, -- DM |
| • Entwässerung Schuppenanlage
(Kostenschätzung des Tiefbauamtes vom 24.04.2001) | 70.000, -- DM |
| • Kosten für Deponie-Stilllegung | 10.000, -- DM |

Gesamtkosten	89.000, -- DM
Kosten pro m ² :	108,37 DM/m ²

Hierdurch entstehen neben den jährlich anfallenden Pachtkosten für die Schuppenbesitzer einmalige Aufwendungen in Höhe von:

Kosten für Schuppen Typ A (93,75 m ²):	ca. 10.159,69 DM
Kosten für Schuppen Typ B (45,00 m ²):	ca. 4.876,65 DM

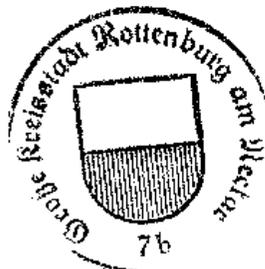
Die Kosten, die durch die Verlegung des Häckselplatzes entstehen, einschließlich der Ausgleichsmaßnahme für die Entfernung der Bepflanzung in der Betonfuge werden von der Stadt Rottenburg am Neckar getragen.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 11.06.2001 / 27.09.2001 / 23. Okt. 01

A. Garthe

Angelika Garthe



G. Groß

Gabriele Groß