



# ZEICHENERKLÄRUNG

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

## BAUWEISE

0

OFFENE BAUWEISE

SD/WD

SATTELDACH / WALMDACH



HAUPTFIRSTRICHTUNG

## GRENZEN

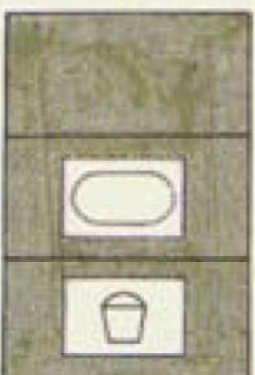


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



BAUGRENZE

## GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
MIT DER ZWECKBESTIMMUNG

SPORTPLATZ

KINDERSPIELPLATZ



EINZELPFLANZGEBÖT



PFLANZGEBÖT



BALLFANGZÄUNE

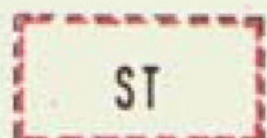


SPORTPLATZERWEITERUNG

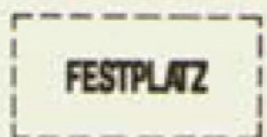
## VERKEHRSFLÄCHEN



BESCHRÄNKT ÖFF. WEG IM SINNE § 3 ABS. 2 ZIFFER 4  
STRG. (FELD, WALDWEG SOWIE ZUFAHRT Z. SPORTGEL.)



NICHT ÜBERDECKTE STELLPLÄTZE



FESTPLATZ UNVERSIEGELT

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ZWECK-<br>BESTIMMUNG | ZAHL DER<br>VOLLGESCHOSSE |
| BAUWEISE             | DACHFORM                  |
| DACHNEIGUNG          |                           |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

### 1. BAULICHE NUTZUNG

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1-15 BauNVO

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen Sportplätze (2 Großspielfelder Fußball, 2 Tennisplätze, 1 Ballwand) 1 Festplatz, 1 Kinderspielplatz, 1 Sportheim mit Gaststätte.

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16-21 BauNVO

Für die im Lageplan festgesetzte bauliche Anlage ist entsprechend dem Platzeinschrieb 1 Vollgeschoss zulässig. Die zulässige Größe der Grundfläche wird durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

### 2. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan: o = offene Bauweise

### 3. STELLPLÄTZE

Es sind nur nicht überdeckte Stellplätze, innerhalb den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

### 4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfestschichtung zwingend.

### 5. BEPFLANZUNG

Auf den im Plan mit pfg gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. An den mit Einzelpflanzgebot gekennzeichneten Standorte sind Laubbäume anzupflanzen.

## 5.1 GEHÖLZLISTE

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden

### Laubbäume:

- Eiche
- Linde
- Ahorn
- Hainbuche
- Wildkirsche
- Robinie
- Kastanie

### Sträucher:

- Haselnuß
- Schneeballarten
- Schlehe
- Liguster
- Hortriegel
- Schneebeere
- Waldrose
- Holunder
- Geißblattarten
- Weißdornarten
- Weide

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden - Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 58).

## 10 DACHGESTALTUNG

Dachneigung und Dachform sind entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan festgesetzt. Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dachflächen und Glas sind zulässig.

## 2.0 GEBÄUDEHÖHE

Folgende Gebäudehöhen sind einzuhalten

Zahl der Vollgeschosse

1

maximale Traufhöhe

3,50 m

maximale Firsthöhe

7,50 m

- 2.1 Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die von der Baurechtsbehörde festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

## 3.0 EINFRIEDUNGEN

- Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen nur auf der Tennisanlage zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- Ballfangzäune sind an den Stirnseiten der Fußballfelder zulässig.

## 4.0 FLUCHTANLAGE

Im Geltungsbereich darf nur ein Fußballspielplatz mit einer Fluchtanlage ausgerüstet sein.

Für die Fluchtanlage sind Planflächenstrahler mit UV - schwachen Lichtspektren (z. B. Natriumdampf - Niederdrucklampe) zu verwenden.

## 5.0 FAHRWEGE UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Erschließungswege sind in wassergebundener Decke, z. B. Schotterrasen auszuführen.

## III. HINWEISE

## 1.0 SPORTHEIM

Bauliche Erweiterungen des bestehenden Sportheims sind hinsichtlich Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung mit dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen abzustimmen.

## 2.0 BODENDENKMALPFLEGE

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

# ROTTENBURG AM NECKAR FROMMENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN "SPORTGELÄNDE FROMMENHAUSEN"

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 26.09.1989 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.  
Dieser Beschluß wurde am 05.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

#### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Auslegung vom 16.10.1989 bis 27.10.1989.

#### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.07.1990 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.06.1990 von 30.07.1990 bis 29.08.1990 in der Fassung vom ... von ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den 03.09.1990

*Korrey*

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 23.10.1990 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.10.1990 sowie die Begründung in der Fassung vom 23.10.1990, 24.10.1990.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 29.10.1990

*L. Hoff*  
Oberbürgermeister



*Korrey*  
Leiter des Stadtplanungsamtes

#### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 28.01.1991, Nr. 22-32/2511.2-1-1100/90 abgeschlossen.

#### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 07.02.1991

*L. Hoff*  
Oberbürgermeister



#### INKRAFTTRETEN

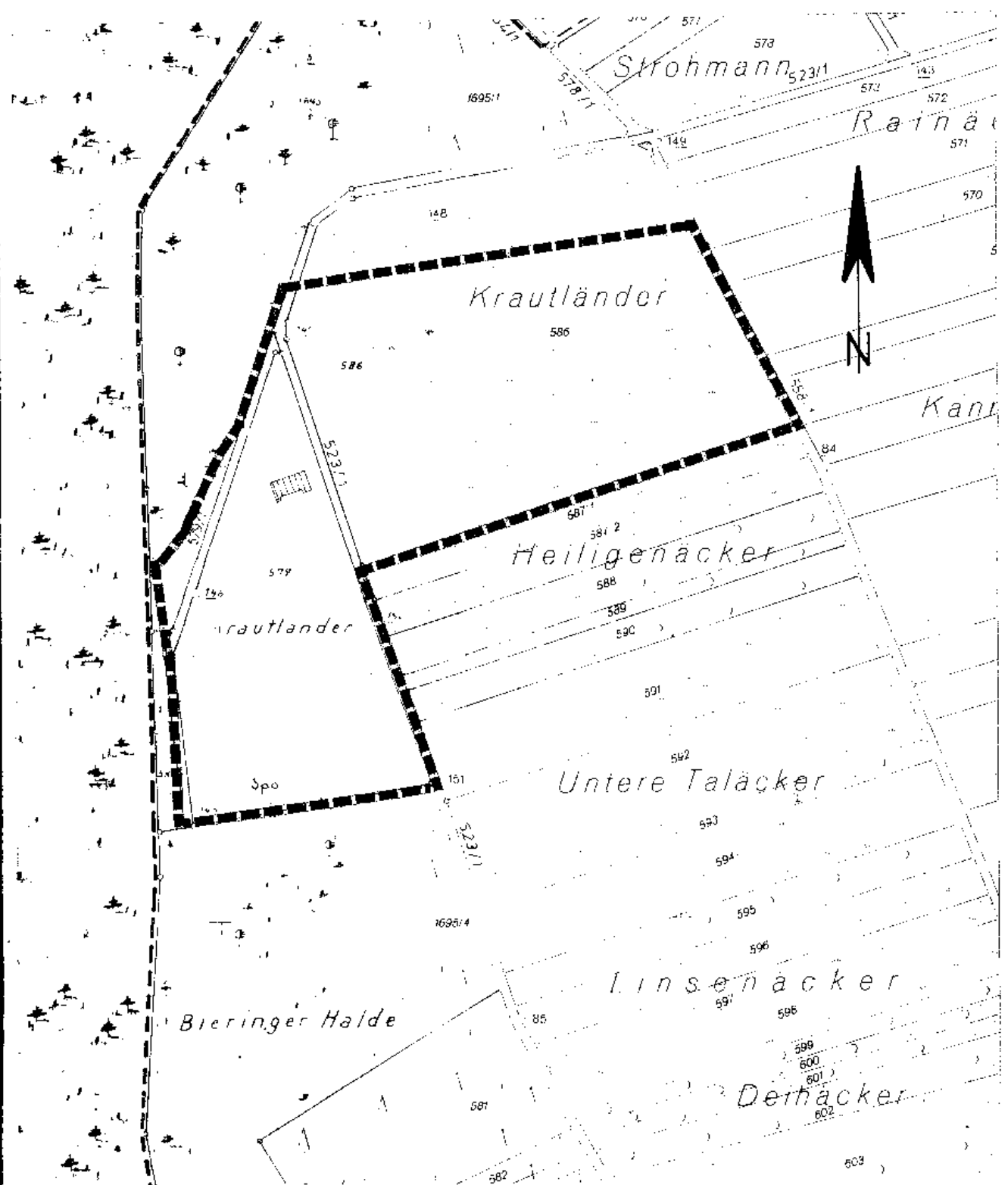
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 13.02.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 18.02.1991

*Korrey*

Begründung zum Bebauungsplan "Sportgelände Frommenhausen"



GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG  
AM NECKAR

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Sportgelände Frommenhausen" ist planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von zwei Tennisplätzen im Bereich der bereits bestehenden Sportanlagen.

Mit der Ausweisung der Tennisplätze ist die Festlegung eines endgültigen Standortes für den Festplatz verbunden.

Die Entscheidung über die Zuordnung der verschiedenen Einrichtungen erfolgte i.R. der Behördenanhörung und Bürgerbeteiligung: Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung bestehender und geplanter Sportanlagen bzw. Einrichtungen unter Beachtung naturschutzrechtlicher Belange.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Bedarf an Tennisplätzen überprüft. Ausgehend vom Verhältnis der Einwohnerzahl zur Anzahl der Tennisplätze in den übrigen Stadtteilen ist für Frommenhausen die Ausweisung von zwei Tennisplätzen als ausreichend anzusehen. Die Zuordnung erfolgt zwischen den vorhandenen Sportplätzen unmittelbar am Sportheim. Dadurch kann der gegebene Abstand der Sportflächen zum Waldrand beibehalten werden. Der Festplatz als unversiegelte Fläche bildet eine Pufferzone im Übergangsbereich zum Wald.

Die ausgewiesene Stellplatzanzahl orientiert sich an den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze.

### 2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist ein Teil des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Diese Darstellung entsprach jedoch bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung des FNP im August 1982 nicht den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, da der 1970/71 errichtete Sportplatz sowohl von der Lage wie von seiner flächenhaften Ausdehnung davon abweicht. Durch die Konkretisierung der dargestellten Nutzungsart über den Bebauungsplan wird die Grundkonzeption des FNP nicht berührt, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Die erforderliche Änderung des FNP wird im Rahmen seiner Fortschreibung durchgeführt.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Neckar-Alb sind die Sportflächen entsprechend dem heutigen Bestand - Hauptspielfeld und Ausweichplatz - dargestellt.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bisher keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Das im Nordwesten angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Starzeltal" wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

#### **4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch den Waldrand begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze in ca. 35 m Entfernung parallel zum Feldweg 523/1. Im Osten bilden der Feldweg 558/1, im Süden die Parzellen 1695/4 und 587/1 die Grenzen des Plangebietes.

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereichs umfaßt den 1970/71 als Großspielfeld angelegten Sportplatz, einen Ausweichplatz, ca. 40 asphaltierte Stellplätze sowie das 1973 fertiggestellte Sportheim mit Gaststätte. Die Wiesenfläche zwischen dem Fußballfeld und dem Ausweichplatz wird als Festplatz genutzt. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Südwesten und Westen Wald an, im Norden liegt zwischen dem Waldrand und dem Plangebiet Grünland, im Osten und Süden schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche - z.T. Obstbaumwiesen - an.

#### **5. Angaben zur Erschließung und Versorgung**

Das Sportgelände Frommenhausen liegt ca. 500 m nordwestlich der Ortslage im Gewann "Krautländer". Es ist über die Waldeckstraße bzw. den Burgmühlenweg und vorhandene Feldwege erreichbar. Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil des Feldweges 523/1 wird als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziffer 4 Straßengesetz festgelegt und dient auch als Zufahrt zum Sportgelände. Die ausgewiesenen Stellplätze sind notwendige Stellplätze für die festgesetzten Sportanlagen und Einrichtungen.

Das Sportgelände ist über ein Erdkabel mit Strom versorgt. Eine Ausweitung des elektrischen Leistungsbedarfs ist nicht beabsichtigt: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend dem Bestand nur eine Flutlichtanlage zulässig.

Für die Flutlichtanlage sind Planflächenstrahler mit UV-schwachen Lichtspektren zu verwenden, um die Beeinträchtigung der nachtaktiven Insektenfauna zu minimieren.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Hausanschlußleitung. Die Löschwasserversorgung für das Sportheim ist nicht gewährleistet. Bei der Genehmigung des Sportheims wurden von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes keine Bedingungen zum vorbeugenden Brandschutz gestellt. Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Absicherung des Sportheims wird jedoch die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für erforderlich gehalten. Die benötigte Wassermenge ist über einen Wasservorratsbehälter bereitzustellen, der im Zuge der Planverwirklichung als Nebenanlage zu errichten ist.

Die Abwasserbeseitigung des im Jahre 1972 fertiggestellten Sportheims entspricht nicht mehr den derzeitigen Anforderungen. Da mittelfristig ein Anschluß an die Kanalisation erforderlich wird, sind bauliche Erweiterungen oder Änderungen des Sportheims nur in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zulässig. Aufgrund der Lage in dem zwischenzeitlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet, ist zur Verbesserung der gegebenen Situation die bestehende Abwasserbehandlungsanlage übergangsweise in eine geschlossene Grube mit nachweisbarer Abfuhr des Grubeninhalts umzubauen.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Sportanlagen und Einrichtungen; er schafft darüberhinaus die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von zwei Tennisplätzen und die Errichtung eines Festplatzes. Größe und Anzahl der Anlagen sind am Bestand und dem für Frommenhausen ermittelten Bedarf orientiert.

Das bestehende Sportheim wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als "Sportheim mit Gaststättenbetrieb" festgesetzt. Durch die im Plan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche als zulässige Größe der Grundfläche und die über eine maximale Trauf- und Firsthöhe begrenzte Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

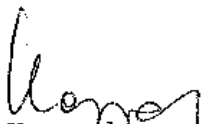
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ca. 40 Stellplätze mit Asphaltbelag vorhanden. Werden im Zuge der Planverwirklichung Änderungen am Bestand oder zusätzliche Stellplätze erforderlich, so sind sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in wassergebundener Decke herzustellen und durch Baumpflanzungen zu gliedern.

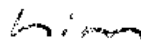
Zur Einbindung des Sportgeländes in die Landschaft werden Flächenpflanzgebote und Einzelpflanzgebote festgesetzt. Da das Gelände einen Übergangsbereich zwischen Wald, freier Flur und Obstwiesen bildet, sind keine durchgängigen Baumreihen vorgesehen, sondern einzelne Baumgruppen und Strauchpflanzungen.

## 7. Kostenschätzung

|                           |                  |              |
|---------------------------|------------------|--------------|
| Bepflanzung               |                  | 20 000,-- DM |
| Stellplätze               | neu              | 5 000,-- DM  |
|                           | Änderung Bestand | 17 500,-- DM |
| Löschwasserbereitstellung |                  | 50 000,-- DM |
| Gesamt                    |                  | 92 500,-- DM |

Aufgestellt: Rottenburg a.N., 9.7.1990

  
Keppel

  
Hirn

geändert: Rottenburg a.N., 9.10.1990 / 23. Okt. 1990 / 24. Okt. 1990

  
Keppel