KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL HAILFINGEN

BEBAUUNGSPLAN "BEIM SCHELMENWASEN"

M 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Zeichenerklärung

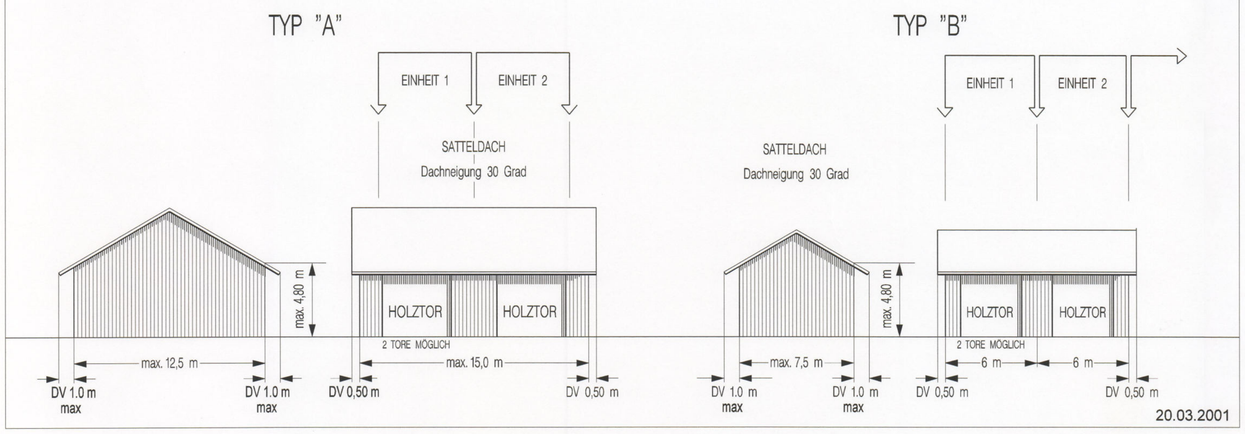
- SO — Sondergebiet "Schuppenanlage" — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs.1 , 2 BauNVO
- TH — Traufhöhe — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 Abs. 1 , 3 BauNVO
- Firstrichtung — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Mulden-Rigolen-System — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- offener Graben — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünflächen "Eingrünung/Durchgrünung" — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE M 1 : 200

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



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	—
Dachneigung	Dachform
max. Traufhöhe	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BEIM SCHELMENWASEN"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Beim Schelmenwasen" 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. 1991 I S. 58).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

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

SO = Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1,2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "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 fertiggestellte Erschließungsfläche in der Mitte der an die Erschließungsfläche angrenzenden parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze.
Die Traufhöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

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

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

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

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

5.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in offenen Gräben dem Mulden-Rigolen-System zuzuleiten. Bei der Herstellung und Gestaltung der Gräben und Mulden sind die Hinweise 4.0 zu beachten.

7.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

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

8.1 Bodenschutz

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

8.2 Grundwasserschutz

Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermittel zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude in dichtem Beton auszuführen.

9.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die festgesetzten Einzelpflanzungen sind als standortgerechte, heimische Laub- und Obstbäume auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden.
Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzten. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
Die Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quellfassung Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar .Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten .

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 Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

2.0 Bodendenkmalpflege

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

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 Offene Gräben und Mulden

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

5.0 Bauanträge

Bauanträge der an die Autobahn angrenzenden Einzelvorhaben - siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung - sind dem Landesamt für Straßenwesen Baden-Württemberg zur Abstimmung auf die Belange des FStrG vorzulegen .

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BEIM SCHELMENWASEN"

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

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung 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 Dachdeckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Tonziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig.
Für die Dacheindeckung darf nur Dachflächenmaterial verwendet werden, das keine Belastung des Bodens darstellt .

2.0 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

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

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

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

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der inneren Erschließungsfläche entsprechend dem Bebauungsplan zu bepflanzen und zu pflegen.
Die innere Erschließungsfläche ist mit einer Schottertragschicht zu versehen.

5.0 Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

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

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

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 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 04.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Informationsveranstaltung am 22.03.2001.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs.2 BauGB am 24.04.2001 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 18.04.2001 von 14.05.2001 bis 13.06.2001
In der Fassung vom von bis

Rottenburg am Neckar , den 15.06.2001
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 18.04.2001
sowie die Begründung in der Fassung vom 09.04.2001 / 23.10.2001
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 24.10.2001
Bürgermeister
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 13.09.2002 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar , den 16.09.2002
Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL HAILFINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " BEIM SCHELMENWASEN "

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 04.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Informationsveranstaltung am 22.03.2001.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs.2 BauGB am 24.04.2001 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 18.04.2001 von 14.05.2001 bis 13.06.2001
In der Fassung vom von bis

Rottenburg am Neckar , den 15.06.2001

A.Garthe
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 18.04.2001
sowie die Begründung in der Fassung vom 09.04.2001 / 23.10.2001
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 24.10.2001

Dr.Keppel
Bürgermeister

A.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 13.09.2002 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar , den 16.09.2002

A.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL HAILFINGEN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " BEIM SCHELMENWASEN "

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Beim Schelmenwasen“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Beim Schelmenwasen“ 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. 1991 I S. 58).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

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

SO = Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1,2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „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 fertiggestellte Erschließungsfläche in der Mitte der an die Erschließungsfläche angrenzenden parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze.
Die Traufhöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

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

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

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

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

5.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in offenen Gräben dem Mulden-Rigolen-System zuzuleiten. Bei der Herstellung und Gestaltung der Gräben und Mulden sind die Hinweise 4.0 zu beachten.

7.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

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

8.1 Bodenschutz

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

8.2 Grundwasserschutz

Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermittel zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude in dichtem Beton auszuführen.

9.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die festgesetzten Einzelpflanzungen sind als standortgerechte, heimische Laub- und Obstbäume auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden.
Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzten. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quellfassung Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

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 sowie von Gewässern 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 (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

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 Offene Gräben und Mulden

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

5.0 Bauanträge

Bauanträge der an die Autobahn angrenzenden Einzelvorhaben – siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung – sind dem Landesamt für Straßenwesen Baden-Württemberg zur Abstimmung auf die Belange des FStrG vorzulegen.

Örtliche Bauvorschriften „Beim Schelmenwasen"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Beim Schelmenwasen" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

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 Dachdeckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Tonziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig. Für die Dacheindeckung darf nur Dachflächenmaterial verwendet werden, das keine Belastung des Bodens darstellt.

2.0 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

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

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

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

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der inneren Erschließungsfläche entsprechend dem Bebauungsplan zu bepflanzen und zu pflegen.
Die innere Erschließungsfläche ist mit einer Schottertragschicht zu versehen.

5.0 Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

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

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

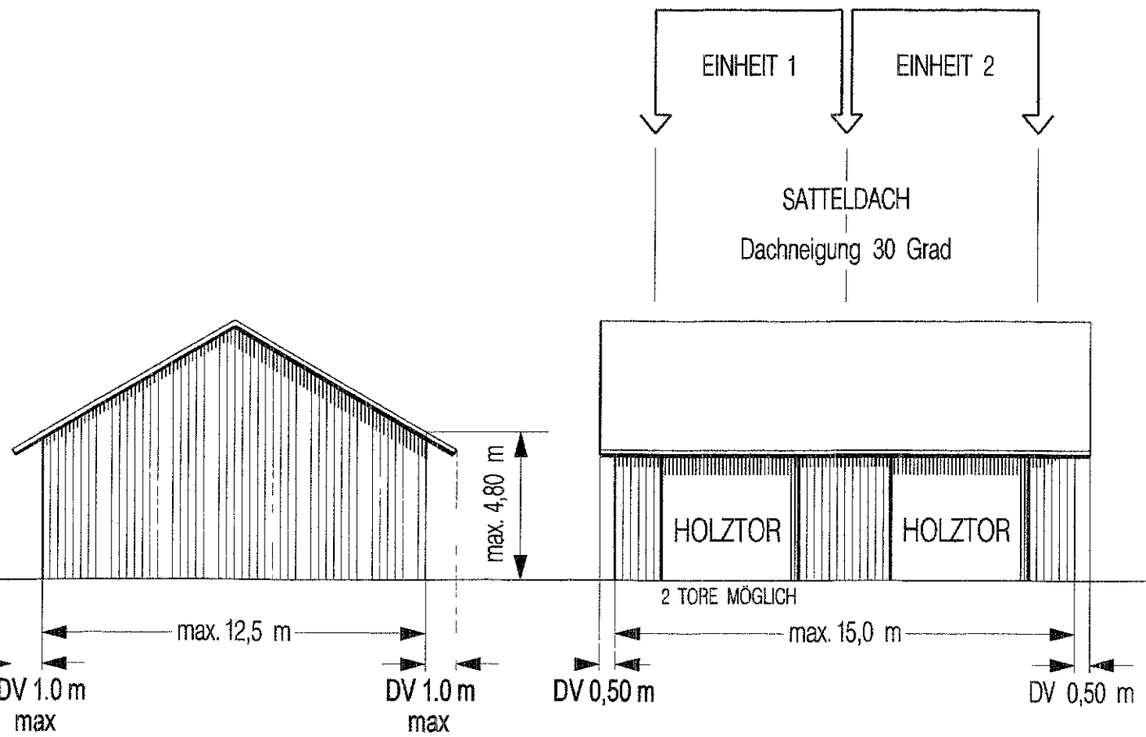
ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

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

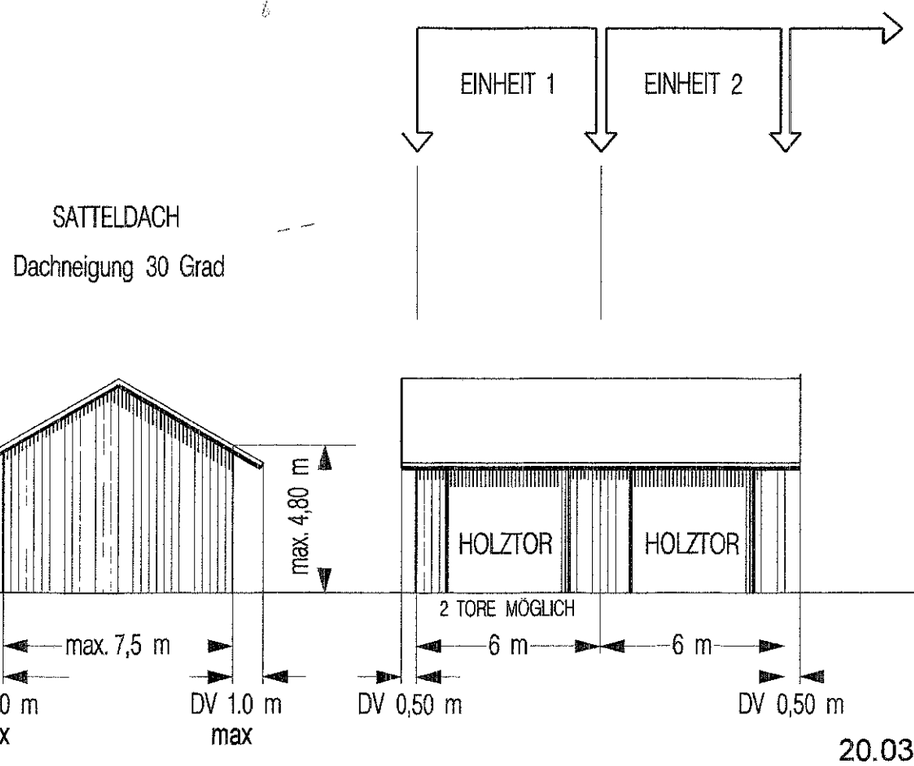
BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE M 1 : 200

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

TYP "A"



TYP "B"



20.03.2001

Zeichenerklärung

SO

Sondergebiet "Schuppenanlage"
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs.1 , 2 BauNVO

TH

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

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

Firstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mulden-Rigolen-System
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

offener Graben
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Öffentliche Grünflächen "Eingrünung/Durchgrünung"
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

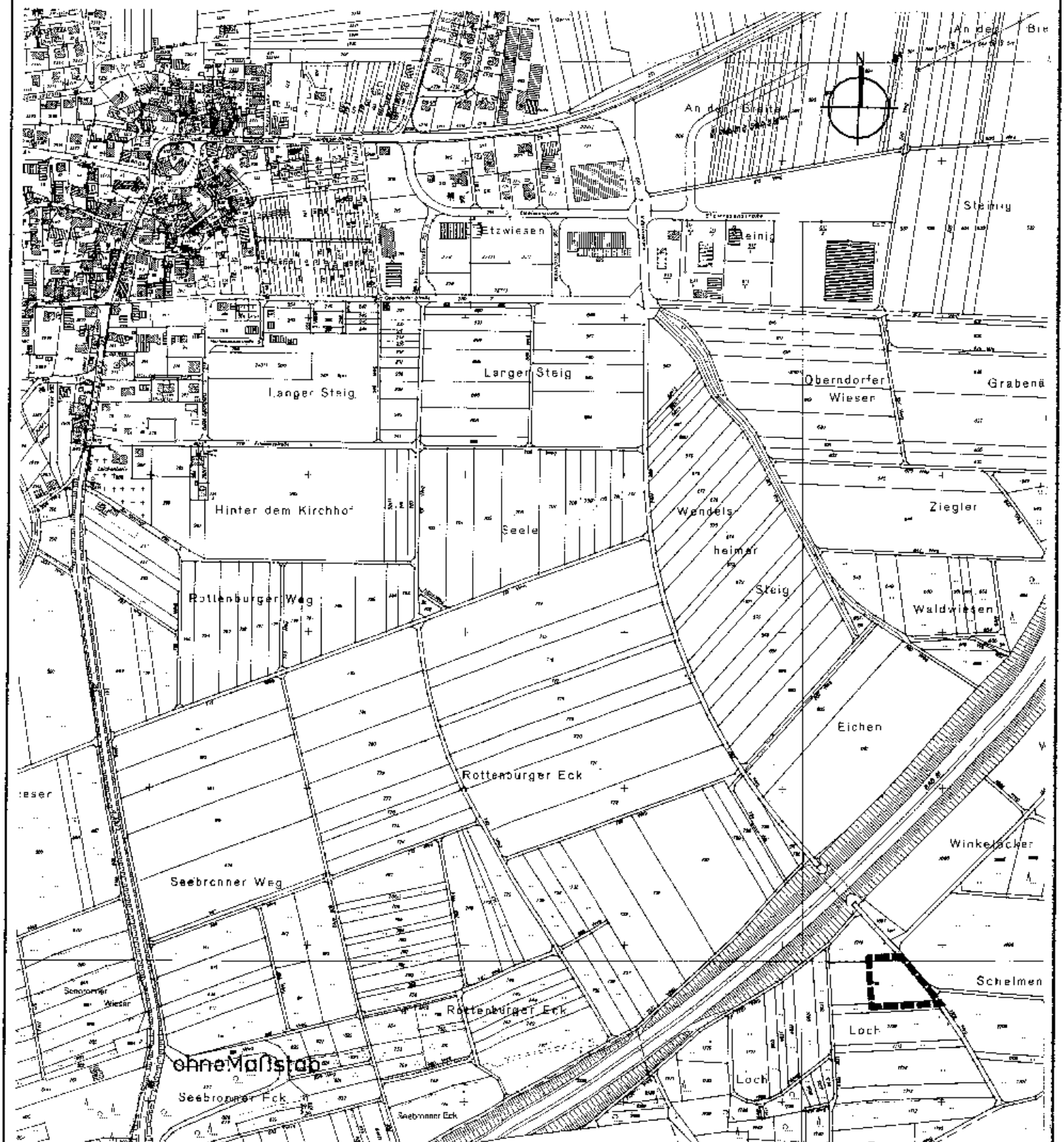
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

BEBAUUNGSPLAN
Beim Schelmenwasen

150

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan "Beim Schelmenwasen" Hailfingen



Stadtplanungsamt

ROTTENBURG
AM NECKAR

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

Nachdem der konkrete Bedarf an Schuppen in der Ortschaft ermittelt wurde und es sich zeigte, dass eine solche Anlage ihre Berechtigung hat, fasste der Ortschaftsrat am 19.10.2000 den Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet, das aufgrund des tatsächlichen Flächenbedarfs gegenüber der bei der Aufstellung des Bebauungsplans beschlossenen Abgrenzung verkleinert wurde, ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar – Hirrlingen – Neustetten – Starzach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die genehmigte, jedoch noch nicht rechtswirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft sieht ebenfalls keine Fläche für eine Schuppenanlage vor.

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg aus den Jahren 1989/90 sowie dessen Fortschreibung ist das Gebiet der „Schuppenanlage" nicht erfasst.

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

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

Für eine städtebauliche Entwicklung wird durch die Ausweisung einer Gemeinschaftsschuppenanlage Sorge getragen. Das Bebauungsplangebiet eignet sich für

eine Schuppenanlage besonders durch die gute Erschließung über die vorhandenen Feldwege sowie die geschlossene Lage des Standorts, die sich aus den topografischen Verhältnissen, der Hochlage der angrenzenden Autobahn sowie den benachbarten Streuobstwiesen und dem Wald ergibt. Die Nähe zur Autobahn verursacht auf der Fläche bereits eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm und Lärmschadstoffimmissionen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,4 km südöstlich der Ortslage von Hailfingen unmittelbar südlich der Bundesautobahn BAB 81 Singen - Stuttgart, die hier in hoher Dammlage verläuft. Das Flurstück 1718 an Feldweg 1709 wird bislang ackerbaulich genutzt und umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha.

Im Süden grenzen Streuobstwiesen an, die ihrerseits dem Wald vorgelagert sind.
Die nähere Umgebung wird in unterschiedlicher Form landwirtschaftlich genutzt.
Das Gelände neigt sich leicht nach Nordwesten.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Quellfassung Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

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

5. Fachplanerische Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung der **Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser** im Gebiet des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten[1] in Auftrag gegeben, das die Beschaffenheit und Wasseraufnahmefähigkeit der oberen Bodenschichten ermittelt. Hierzu wurden im Bebauungsplangebiet drei Schürfgruben angelegt und in zweien dieser Erdaufschlüsse Versickerungsversuche durchgeführt.

Die Auswertung dieser Versuche ergab, dass es im südlichen Planbereich in den anstehenden Schichten des oberen Gipskeupers möglich und sinnvoll ist, Niederschlagswasser zu versickern. Die im nördlichen Bereich anstehenden bindigen Ablagerungen besitzen dagegen kein nutzbares Wasseraufnahmevermögen, so dass hier keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einfachen Mulden möglich ist.

Ausgehend von den oben genannten Ergebnissen wurde die **Entwässerungsplanung**[2] erarbeitet. Aufgrund der vorhandenen Boden- und Geländeverhältnisse kann als Versickerungsverfahren die Mulden-Rigolen-Versickerung zum Einsatz gebracht werden.

---

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

[2] Gauss und Lörcher, Ingenieurgesellschaft GmbH, Rottenburg
Entwässerungskonzeption Schuppenanlage „Beim Schelmenwasen" im Stadtteil Rottenburg-Hailfingen, März 2001.

Hierbei wird das Niederschlagswasser über offene Gräben dem jeweiligen Mulden-Rigolen-System zugeleitet.

Bei dieser Form der Versickerung wird das Regenwasser dezentral, auf dem Grundstück beseitigt. Das anfallende Wasser wird dabei unterirdisch zwischengespeichert, bevor es zeitverzögert in die tieferen Bodenschichten gelangt und so zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt werden. Schwerpunkt des landschaftsplanerischen Gutachtens[3] zum Bebauungsplan „Beim Schelmenwasen" in Rottenburg am Neckar – Hailfingen ist die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die hierfür erforderliche Erstellung einer **„Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung"**.
Die Ergebnisse sind in Kapitel 7 dargestellt.

6. Planungskonzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

---

[3] Waltraud Pustal, Landschaftsökologie und Planung
Bebauungsplan „Schuppengebiet", Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Rottenburg am Neckar-Hailfingen, Landkreis Tübingen, März 2001.

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

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

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

Verkehrserschließung
Der überplante Bereich wird über den befestigten Feldweg 683 bzw. 1709 erschlossen und durch die Unterführung unter der Bundesautobahn BAB 81 Singen - Stuttgart an den Ort Hailfingen angebunden. Die innere Erschließung, die zum Schutz des Wasserhaushaltes in wasserdurchlässigem Belag (zum Beispiel Schotterrasen, Schotter usw.) ausgeführt wird, dient der Zufahrt vom Feldweg zu den Schuppeneinheiten und dem Rangieren von Maschinen und Geräten.

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

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen. Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur minimiert werden.

7. Umweltschützende Belange

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

Für das Schuppengebiet „Beim Schelmenwasen" wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Auftrag gegeben.

Das Gutachten prognostiziert, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Schutzgüter „Boden / Wasserhaushalt“ und „Landschaftsbild“. Der Schutzkomplex „Biotope“ wird nicht erheblich beeinträchtigt.
Die Beeinträchtigungen bestehen in der erforderlichen Versiegelung von Boden und der damit verbundenen Versiegelungseffekte. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen, mit Ausnahme der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weitgehend verloren.

Gemäß dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG und §§ 10,11 NatSchG) eine Reihe von Maßnahmen getroffen, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, bzw. verbleibende Beeinträchtigungen in ihren Wirkungen so weit wie möglich zu mindern.

Das Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen sieht folgendes vor:

Bodenschutz:
- Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Erschließungsflächen
- Erd- und Bodenmengenausgleich im Gebiet

Wasserhaushalt:
- Naturnahe Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf Dach- und Erschließungsflächen in offenen Gräben und Mulden-Rigolen-Systemen
- Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Erschließungsflächen
- Verwendung von ungefährlichem Dachdeckungsmaterial zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen

Klima- und Lufthygiene:
- Geeignete Bepflanzung als Filter für Luftverunreinigungen

Arten- und Biotopschutz:
- Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzender Streuobstwiesen
- Eingrünung und Durchgrünung unter Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzenarten bei Neupflanzungen

Erholung im Wohnumfeld:
- Erhalt der Fuß-/Radwegeverbindungen auf dem vorhandenen Feldwegenetz
- Landschaftsgerechte Eingrünung

Schutz des Landschaftsbilds:
- Einbindung in das Landschaftsbild durch Anpassung der Gebäudehöhen und des Baustils (Holzfassade, Satteldach mit Ziegeldeckung oder Dachsteinen)
- Landschaftsgerechte Eingrünung

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen, die unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds in funktional gleichartiger Weise so ausgleichen, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.
Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vollständig innerhalb des Plangebietes erfüllt sind. Sie werden als Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und dem Gebot der naturnahen Wasserableitung und Versickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

8. Bodenordnung

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

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen:

Überbaubare Grundstücksflächen		0,08 ha	24,2 %
Öffentliche Grünflächen		0,10 ha	45,5 %
Erschließungsfläche		0,15 ha	30,3 %
Gesamtfläche	ca.	0,33 ha	100 %

10. Planverwirklichung und Kosten

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

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

Erschließungsfläche und Grünanlagen (Kostenschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 08.03.2001)	ca. 100.000, -- DM
Entwässerung (Kostenschätzung der Ingenieurgesellschaft GmbH, Gauss und Lörcher, Rottenburg vom 16.03.2001)	ca. 43.000, -- DM
Gesamtkosten	ca. 143.000, --DM

Die anfallenden Kosten sind von den Pächtern gemeinschaftlich zu tragen.

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 09.04.2001 / 23. Okt. 01

Angelika Garthe

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 76

Gabriele Groß