

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

- VERKEHRSFLÄCHE
- SONDERGEBIET § 11 BauGB
- VORHANDENE GRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- ←→ FIRSTRICHTUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - OBSTBAUMWEISE
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ENTWÄSSERUNGSMULDE
- ↓ ZUFAHRT

SONDERGEBIET	VOLLGESCHOSSE
DACHNEIGUNG	SATTELDACH
MAX. TRAUFGHÖHE	

- ### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- Gem. § 74 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg
- #### 1.0 Höhenlage des Grundstücks
- Um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser im Umgebungsbereich des zu errichtenden Schuppens wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 20 cm gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur zum Schutz des Oberbodens (siehe II, Nr. 8.1) im Bereich des Schuppens und für die Fundamente zulässig.
- #### 2.0 Erdgeschoßfußbodenhöhe - Geländeschnitte
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 30 cm über dem bestehenden Gelände liegen. Jedem Baugesuch ist mind. ein Geländeschnitt im direkten Bereich des zu errichtenden Schuppens beizufügen.
- #### 3.0 Fassaden
- Die Außenwände der Gebäude und die Tore sind mit vertikaler Holzschalung zu verkleiden. Es sind unbehandelte Oberflächen sowie behandelte Oberflächen in Brauntönen zulässig. Fenster sind unzulässig.
- #### 4.0 Dachgestaltung
- Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zwingend vorgeschrieben. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind nur naturrote Tonziegel oder gleichfarbige Betondachsteine, bzw. großflächige Platten zulässig. Dachvorsprünge (DV) sind entsprechend der Systemskizze auszuführen.
- #### 5.0 Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten
- In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude in einheitlicher Höhe, Tiefe, Dachneigung, Farbgebung und mit durchgehender Trauf- und Firshöhe auszuführen.
- #### 6.0 Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- #### 7.0 Gestaltung der unbebauten Flächen
- 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.
- ### IV. HINWEISE
- #### 1.0 Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermittel zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude in dichtem Beton auszuführen.
- #### 2.0 Erdaushub
- Der anfallende Erdaushub soll im Bereich des zu errichtenden Gebäudes der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargebäuden sind zu berücksichtigen.
- #### 3.0 Bodendenkmalpflege
- Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.
- #### 4.0 Wasserschutz
- Das gesamte Plangebiet liegt in der künftigen Schutzzone III B des fachtechnisch umgrenzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen Kleingens 1 bis 6 der Ammertal-Schönbuchgruppe. Nach rechtskräftiger Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landratsamt Tübingen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.
- #### 5.0 Ordnungswidrigkeit
- Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

I. RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
- In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO
 SO gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Schuppenanlage". Zulässig ist das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO
 In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind Schuppengebäude des Typs A und B, siehe Systemskizzen, zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
 Die max. Höhe der Schuppengebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Traufe beträgt 4,8 m. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Im gesamten Planbereich gilt offene Bauweise.
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Für die Stellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung zwingend.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO
 Nebenanlagen sind unzulässig.
- Verkehrsflächen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Zufahrten und innere Erschließungswege sind in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Schotter usw.) auszubilden.
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Auf der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Obstbaumweise - sind mind. 20 Obstbäume - Hochstamm zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Im Bereich der zu überbauenden Fläche - einschließlich der Bauteilzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden abzugraben, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahme im Plangebiet wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.
- Das anfallende Dachwasser ist in offenen Rinnen dem Verdunstungsgraben und Verdunstungsflächen zuzuleiten.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und sonstiger Anpflanzungen. Die festgesetzten Einzelpflanzungen sind als Hochstämme (Obstbäume) auszuführen. Von den Standort der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen notwendig ist.
- Pflanzenerhaltung
 Die mit Pflanzangebot belegten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang sortengleich zu ersetzen.

3. Fertigung

Rottenburg am Neckar - Oberndorf Bebauungsplan "Schuppenanlage Lehrenwasen"

- #### Verfahrensvermerke
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 06.07.1999 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 23.07.1999 ortsdlich bekanntgemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**
 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 03.08.1999 bis 18.08.1999.
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS**
 Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 06.07.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
 Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Fassung vom 30.06.1999 von 03.08.1999 bis 02.09.1999 in der Fassung vom 30.06.1999 von 03.08.1999 bis 02.09.1999 Rottenburg am Neckar, den 03.09.1999
 gez. Kuntz
 Leiter des Stadtplanungsamtes
- SATZUNGSBESCHLUSS**
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 19.10.1999 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 30.06.1999 / 19.10.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 08.09.1999 / 19.10.1999. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt. Rottenburg am Neckar, den 16.11.1999
 gez. Dr. Koppel
 Bürgermeister
 gez. Kuntz
 Leiter des Stadtplanungsamtes
- INKRAFTTRETEN**
 Mit der ortsdlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Rottenburg am Neckar, den 14.01.2000
 gez. Kuntz
 Leiter des Stadtplanungsamtes

SO I
 DN 30° SD
 TH max. 4,8 m

SO I
 DN 30° SD
 TH max. 4,8 m

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 VERFAHRENSVERMERKE
 ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 25.07.2000

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 Informationsveranstaltung am 25.07.2000

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 25.07.2000

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 In der Fassung vom 20.07.2000 von 29.08.2000 bis 28.09.2000
 SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 20.02.2001

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
 Rottenburg am Neckar, den 27.04.2001

[Signature]
 Leiterin des Stadtplanungsamtes

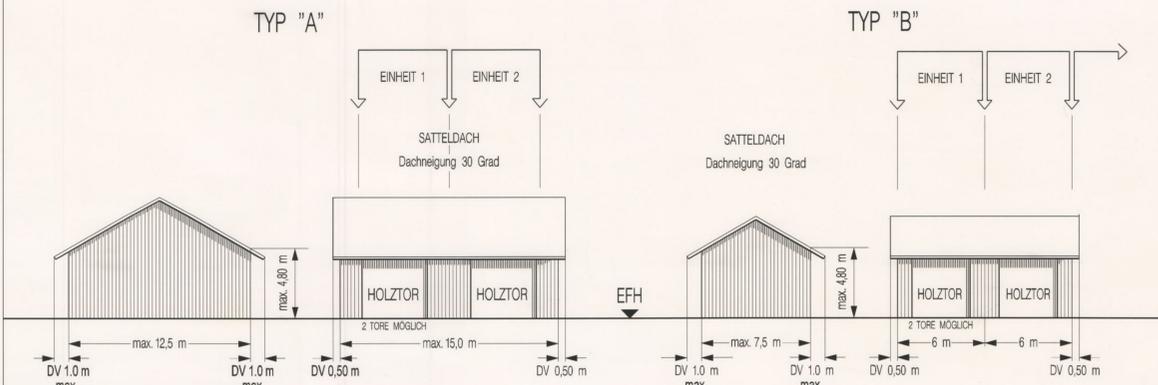
INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.09.2001
 Rottenburg am Neckar, den 14.09.2001

[Signature]
 Leiterin des Stadtplanungsamtes

BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE

M. 1:200

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



Stadtplanungsamt
 Rottenburg am Neckar 16.11.2000

ZEICHENERKLÄRUNG



VERKEHRSFLÄCHE



SONDERGEBIET § 11 BauGB



VORHANDENE GRENZE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZE



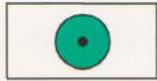
FIRSTRICHTUNG



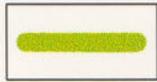
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - OBSTBAUMWIESE



NEU ZU PFLANZENDE BÄUME



ZU ERHALTENDE BÄUME



ENTWÄSSERUNGSMULDE



ZUFAHRT

SONDERGEBIET	VOLLGESCHOSSE
DACHNEIGUNG	SATTELDACH

MAX. TRAUFHÖHE

I. RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl I S. 3108)

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S.466).

3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl S. 617).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO gem. § 11 Bau NVO mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Schuppenanlage". Zulässig ist das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO

In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind Schuppengebäude des Typ's A und B, siehe Systemskizzen, zulässig.

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die max. Höhe der Schuppengebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Traufe beträgt 4,8 m. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im gesamten Planbereich gilt offene Bauweise.

- 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 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind unzulässig.

- 6.0 Verkehrsflächen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zufahrten und innere Erschließungswege sind in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, Schotter usw.) auszubilden.

- 7.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Obstbaumwiese - sind mind. 20 Obstbäume - Hochstamm zu pflanzen.

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

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

- 8.2 Das anfallende Dachwasser ist in offenen Rinnen dem Verdunstungsgraben und Verdunstungsflächen zuzuleiten.

- 9.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und sonstiger Anpflanzungen. Die festgesetzten Einzelpflanzungen sind als Hochstämme (Obstbäume) auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen notwendig ist.

- 9.1 Pflanzenerhaltung

Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang sortengleich zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 74 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg

1.0 Höhenlage des Grundstücks

Um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser im Umgebungsbereich des zu errichtenden Schuppens wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 20 cm gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur zum Schutz des Oberbodens (siehe II. Nr. 8.1) im Bereich des Schuppens und für die Fundamente zulässig.

2.0 Erdgeschoßfußbodenhöhe - Geländeschnitte

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 30 cm über dem bestehenden Gelände liegen. Jedem Baugesuch ist mind. ein Geländeschnitt im direkten Bereich des zu errichtenden Schuppens beizufügen.

3.0 Fassaden

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

4.0 Dachgestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° zwingend vorgeschrieben. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind nur naturrote Tonziegel oder gleichfarbige Betondachsteine, bzw. großflächige Platten zulässig. Dachvorsprünge (DV) sind entsprechend der Systemskizze auszuführen.

5.0 Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten

In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude in einheitlicher Höhe, Tiefe, Dacheindeckung, Farbgebung und mit durchgehender Trauf- und Firshöhe auszuführen.

6.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

7.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

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.

IV. HINWEISE

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

2.0 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll im Bereich des zu errichtenden Gebäudes der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländebeziehungen zu den Nachbargebäuden sind zu berücksichtigen.

3.0 Bodendenkmalpflege

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

4.0 Wasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt in der künftigen Schutzzone III B des fachtechnisch umgrenzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen Kiebingens 1 bis 6 der Ammertal-Schönbuchgruppe. Nach rechtskräftiger Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landratsamt Tübingen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten

5.0 Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

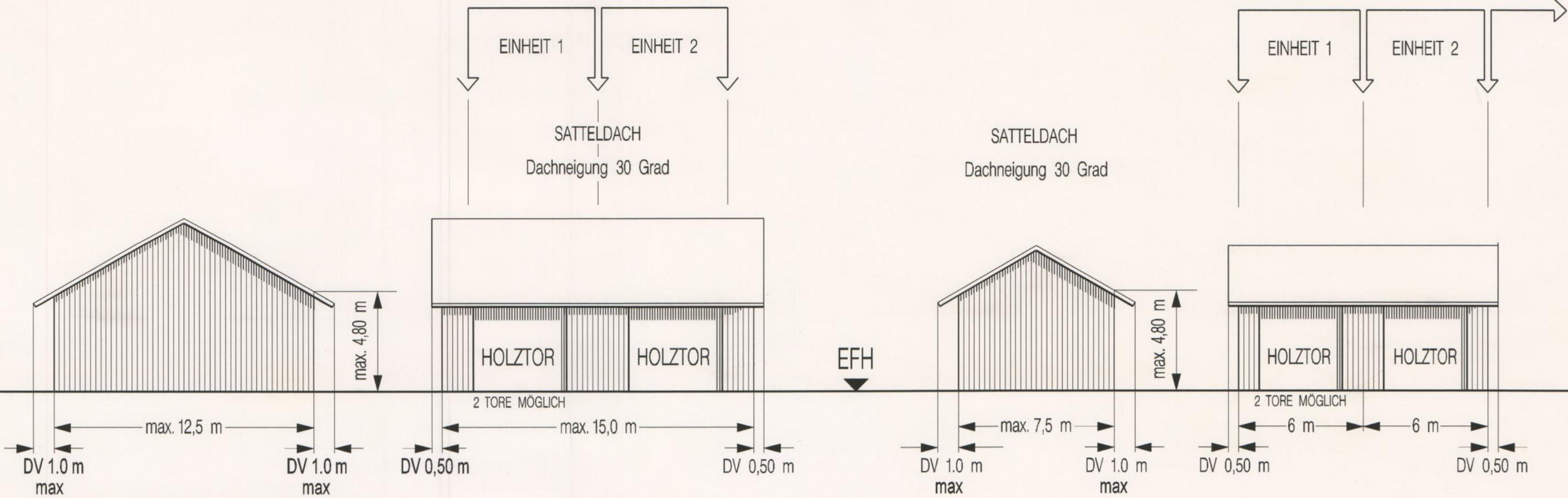
BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE

M. 1:200

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

TYP "A"

TYP "B"



3. Fertigung

Rottenburg am Neckar - Oberndorf Bebauungsplan " Schuppenanlagen Lehrenwasen "

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 06. 07. 1999
beschlossen, den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Dieser Beschluß wurde am 23. 07. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer
Informationsveranstaltung am —
Auslegung vom 07. 06. 1999 bis 18. 06. 1999

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am 06. 07. 1999 die öffentliche
Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

In der Fassung vom 30. 06. 1999 von 03. 08. 1999 bis 02. 09. 1999
In der Fassung vom von bis

Rottenburg am Neckar, den 03. 09. 1999

gez. Kuntz

Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Großen
Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 19. 10. 1999 als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
in der Fassung vom 08. 09. 1999
sowie die Begründung in der Fassung vom 08. 09. 1999 / 19. 10. 1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 16. 11. 1999

gez. Dr. Keppel

Bürgermeister

gez. Kuntz

Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 14. 01. 2000
wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 14. 01. 2000

gez. Kuntz

Leiter des Stadtplanungsamtes

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) am 25.07.2000

BÜRGERBETEILIGUNG gem. §3 Abs.1 BauGB

Informationsveranstaltung am

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB

am 25.07.2000

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB

In der Fassung vom 20.07.2000 von 29.08.2000 bis 28.09.2000

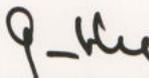
SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 20.02.2001

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 27.02.2001

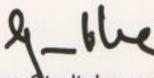

Bürgermeister



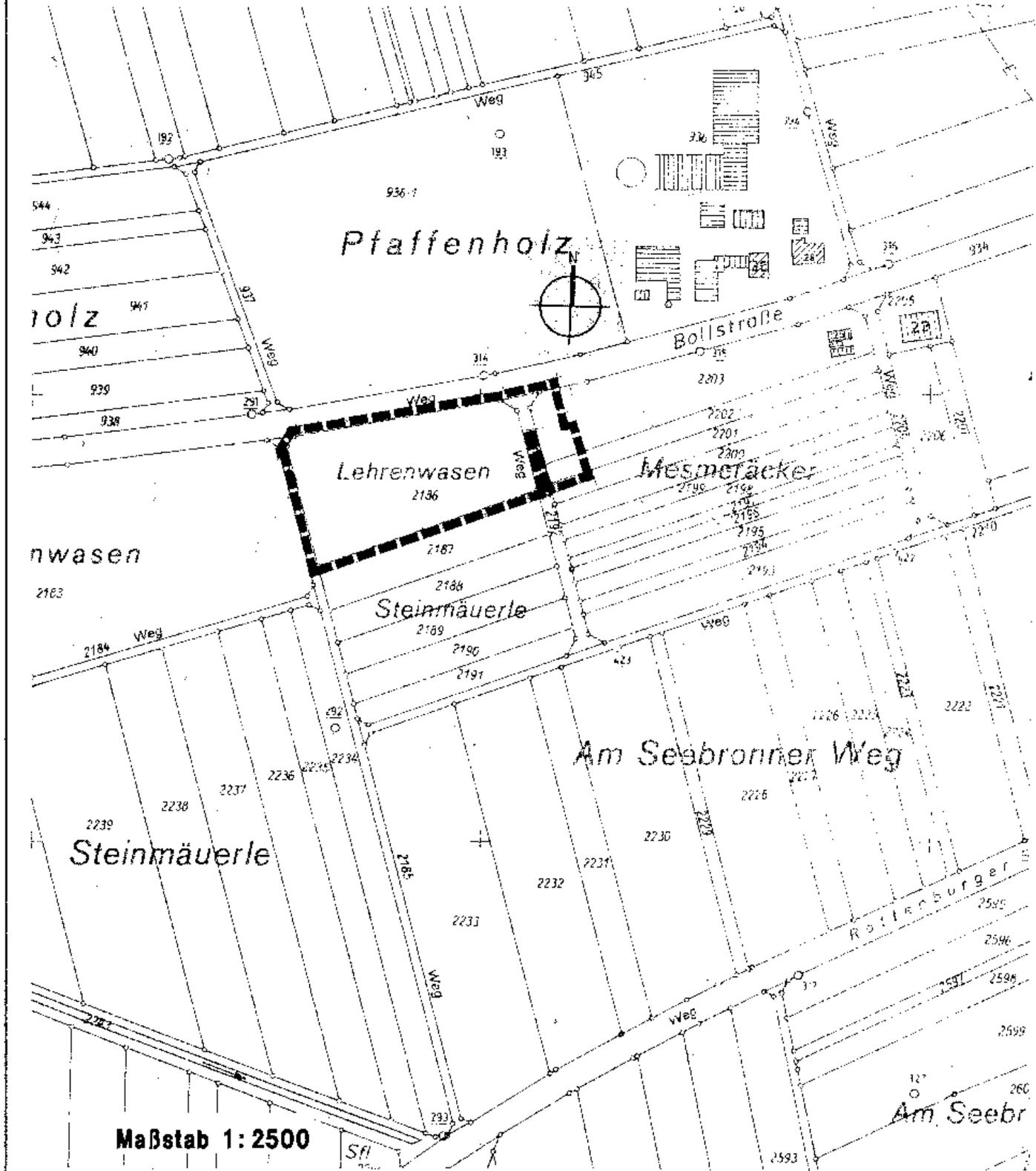

Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 14.09.2001

Rottenburg am Neckar, den 14.09.2001


Leiterin des Stadtplanungsamtes

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Schuppenanlage Lehrenwasen" Oberndorf 1. Änderung



Maßstab 1: 2500



Stadtplanungsamt

ROTTENBURG
AM NECKAR

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Ausbau von Scheunen zu Wohngebäuden entstand in Rottenburg am Neckar - Oberndorf ein Bedarf an einem Schuppengebiet zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten.

Am 26.04.95 beschloß der Ortschaftsrat eine gemeinschaftliche Schuppenanlage zu realisieren. An Hand von Erhebungen wurde der Bedarf festgestellt.

Der Standort für eine Schuppenanlage wurde auf dem Flurstück 2183 festgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gehört und deren Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Hierbei kam die Verwaltung zu der Überzeugung, die Schuppenanlage um ein Gewann auf Flurstück 2186 nach Osten zu verlegen (siehe unten).

Durch die unerwartet große Nachfrage zur Errichtung landschaftlicher Schuppen besteht der konkrete Bedarf, das Plangebiet mit der 1. Bebauungsplanänderung in östliche Richtung zu erweitern.

2. Vorbereitende Bauleitung / Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1980 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In der Flächennutzungsplanfortschreibung ist die "Schuppenanlage Lehrenwasen" als Sondergebiet dargestellt.

In die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterungsfläche als Sondergebiet aufzunehmen.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schuppenanlage Lehrenwasen“ liegt innerhalb des seit 15.10.70 genehmigten Bebauungsplanes „Im Grund“. Der Bebauungsplan „Im Grund“ setzt an dieser Stelle Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO, ohne Einschränkungen fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schuppenanlage Lehrenwasen“ wird umgrenzt

- im Norden durch Flurstück 934 (Bollstraße)
- im Osten und Süden durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Grund“
- im Westen durch Flurstück 2185 (Feldweg)

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung wird umgrenzt:

- im Norden durch die Bollstraße
- im Osten durch Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 2203 und Nr. 2202
- im Süden durch die Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 2201
- im Westen durch den Feldweg Flst. Nr. 2192

4. Konzeption

Mit der Überplanung dieses Bereichs sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen geschaffen werden. Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen von nicht privilegierten Landwirten.

Mit dem Bebauungsplan "Lehrenwasen" wurden die Festsetzungen des Gewerbegebietes "Im Grund" aufgehoben und entsprechend der neuen Konzeption modifiziert.

Durch das Verlegen des geplanten Schuppengebietes nach Osten in Richtung Oberndorf wird die Entfernung zum Ort verkürzt. Dies entspricht dem Grundgedanken des Erlasses „Hinweis für die Zulassung landwirtschaftlicher Nebengebäude in freier Landschaft“. Des Weiteren ist ein Bezug zur bestehenden Bebauung des landwirtschaftlichen Anwesens auf Flurstück 936 gegeben.

Die Verringerung des Gewerbegebietes um die Fläche des neuen Bebauungsplanes „Schuppenanlage Lehrenwasen“ beeinträchtigt die GE-Entwicklung in Oberndorf nicht. Das GE-Gebiet soll nach Süden annähernd flächengleich verschoben werden.

Die 1. Bebauungsplanänderung entspricht inhaltlich der Konzeption des Bebauungsplanes „Schuppenanlage Lehrenwasen“.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse (4,80 m Traufhöhe), jeweils in Bezug auf die Systemskizzen, festgesetzt.

Verkehrerschließung

Der überplante Bereich wird über die bereits ausgebaute Bollstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über Schotterflächen bzw. Wege mit wasserdurchlässigen Belägen.

Versorgung, Entsorgung

Um Fehlentwicklungen in dem Schuppengebiet zu vermeiden, wie z.B. Wasch- und Reparaturplatz für PKW's, wird auf Wasser- und Stromanschluß verzichtet. Die Dachflächenentwässerung erfolgt über Mulden (siehe unten).

5. Umweltschützende Belange

Für das Schuppengebiet Lehrenwasen wurde im Anfangsstadium der Planungsphase eine Untersuchung gemäß § 1a BauGB durchgeführt. Das Ergebnis wurde in der Planung berücksichtigt und umfaßte folgende Punkte:

- wasserdurchlässige Beläge bei Zufahrten
- Schuppen mit Holzfassaden, Satteldach mit Ziegeleindeckung bzw. großflächigen Dachplatten
- Bau eines Grabens entlang des Wirtschaftsweges zur Versickerung des Dachflächenwassers, Einleitung des Dachflächenwassers in den Graben
- Nutzung der Schuppen nur für die landwirtschaftlich vorgesehenen Zwecke
- Anlegen einer Streuobstwiese mit ca. 20 Obstbäumen auf ca. 0,3 ha Fläche

Nachdem das Schuppengebiet ca. 100 m nach Osten verschoben wurde und die bisherige Nutzung beider Standorte gleich ist, wurde auf eine weitere Untersuchung verzichtet und die bisherigen Forderungen aus dem Gutachten beibehalten.

In Anlehnung an das landschaftsplanerische Gutachten ist auf der Erweiterungsfläche das Anpflanzen von fünf hochstämmigen Obstbäumen auf einer Fläche von 350 m² vorgesehen. Zur Versickerung des Dachflächenwassers werden Mulden entlang der östlichen und nördlichen Grenze angelegt.

6. Bodenordnung

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

Die 1. Bebauungsplanänderung beansprucht im südlichen Bereich die Teilfläche eines privaten Grundstückes. Zu gegebener Zeit wird Grunderwerb notwendig.

7. Gestaltung

Da es sich um Schuppen für die Landwirtschaft handelt und der Bezug zur freien Landschaft besteht, sind die Gebäude in Holz und als Satteldach auszuführen, siehe auch Systemskizze im Plan. Das Gebiet wird mit Obstbäumen eingegrünt.

8. Kosten

Die Kosten für die Erschließung einschließlich Grünbereich betragen nach einer Kostenaufstellung des Tiefbauamtes vom 09.06.1999 ca. 140 000.- DM.

Die Erschließung der 1. Bebauungsplanänderung verursacht Kosten in Höhe von ca. 30.000,- DM. Für den Grunderwerb einer privaten Fläche ca. 2.500,- DM.

9. Flächenberechnung

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen		Gebiet der	
		1. Änderung	Gesamt
Sondergebiet	0,314 ha	0,062 ha	0,376 ha
öffentliche Grünflächen	0,192 ha	0,035 ha	0,227 ha
Zufahrtsfläche (auch innere Erschließung)	0,003 ha	0,017 ha	0,020 ha
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gesamtfläche	ca. 0,510 ha	0,114 ha	0,623 ha

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 08.09.1999

gez.: Gabriele Klein

gez.: K.-Eberhard Seelos

1. Bebauungsplanänderung

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 12.07.2000 / 20/02/2001

Angelika Garthe

Angelika Garthe

Hans-J. Kneile

Hans-J. Kneile



Fußnote: Kursive Schrift = Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung