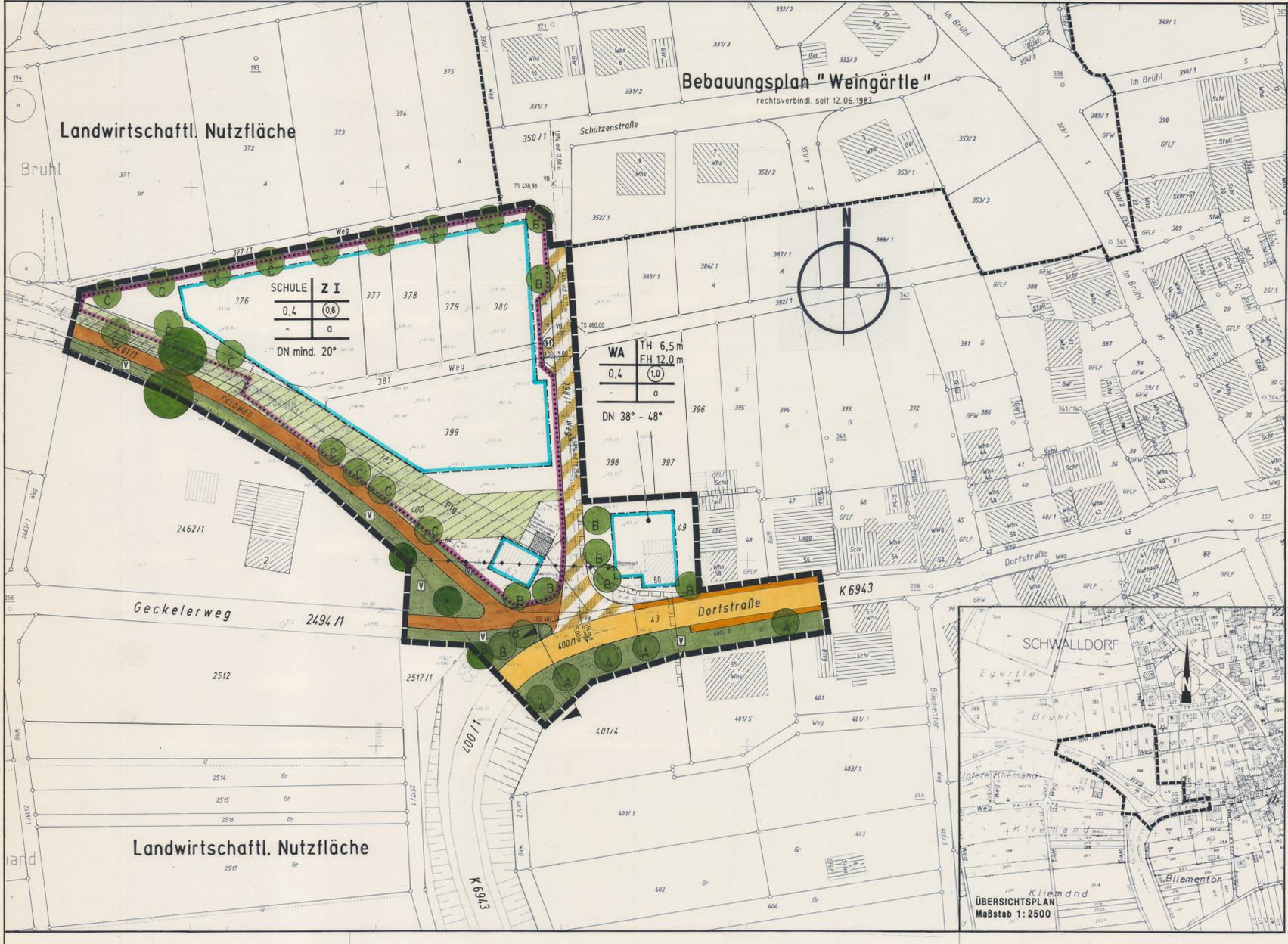




# BEBAUUNGSPLAN "BRÜHL" M 1:500

[Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!]



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- Z** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

### BAUWEISE

- o** OFFENE BAUWEISE
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE: OFFEN, JEDOCH GEBÄUDELÄNGEN BIS 65 m ZULÄSSIG

### GRENZEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZEN
- ABGRENZUNG DORFBILDSATZUNG

### VERKEHRSFLÄCHEN

- BESCHRÄNKTER ÖFFENTLICHER WEG IM SINNE § 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG - FELDWEGE SOWIE ZUFahrTEN ZU DEN ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKEN
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHEN
- GEHWEG
- FAHRBAHN

### GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB - VERKEHRSGRÜN -
- EINZELPFLANZGEBOT § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB  
A - WINTERLINDE - Tilia cordata  
B - WEISSDORN - Crataegus monogyna  
C - OBSTBÄUME
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

### WASSERFLÄCHEN

- WASSERGRABEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- SICHTFELDER
- ORTSNETZFREILEITUNG
- SD** SATTELDACH
- DN** DACHNEIGUNG
- BÖSCHUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNG - CONTAINERSTANDORT -
- TH** TRAUFGHÖHE ÜBER EFH
- FH** FIRSHÖHE ÜBER EFH
- BUSHALTESTELLE
- OD - GRENZE

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 6 1 - 25 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.) wird folgendes festgesetzt:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB § 5 1 - 21 a BaunVO
  - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB § 5 1 - 15 BaunVO
    - 1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BaunVO  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BaunVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB § 5 16 - 21 a BaunVO
    - 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen festgesetzt - siehe Pläneintrag!
    - 1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen** § 18 BaunVO  
Die Gebäudehöhe wird durch maximale Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Beugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. **Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB  
In der ausgewiesenen Gemeinbedarffläche "Schule" sind schulische Einrichtungen und die zugehörige Nutzungen zulässig.
3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB § 22 BaunVO  
Folgende Bauweisen werden im Planbereich festgesetzt: (siehe Nutzungsschablone)  
1. o = offene Bauweise  
2. a = abweichende Bauweise: offene Bauweise - jedoch Gebäudelängen bis max. 65 m zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB § 23 BaunVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
5. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB  
Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder baulichen oder sonstigen sich behindernden Nutzung mit mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
6. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB § 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG
  - 6.1 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt.
  - 6.2 **Feldwege**  
Die Feldwege sind als beschränkte öffentliche Wege im Sinne § 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG festgesetzt.
  - 6.3 **Böschungen**  
Die in Plan als Böschungen dargestellten Flächen im Straßenbereich sind als öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün - festgesetzt.
7. **Flächen für Entsorgung** § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB  
Die in Plan festgesetzten Flächen für Entsorgung dienen der getrennten Müllsortierung (Container für Glas, Papier, Alu u.ä.).
8. **Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Verkehrsgrün ausgewiesen.
9. **Wasserabfluß**  
Bei entsprechender Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist das gering verunreinigte Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen über die bewachsene Bodzone in den vorhandenen Wassergräben zu leiten.

10. **Festsetzungen zum Anpflanzen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, entsprechend der Gehölzliste und Kennzeichnung zu bepflanzen. Diese und die vorhandenen Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pläneintrag!).  
Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebiet sind durchgehend auf die gesamte Länge einheimische, großkronige, standortgerechte Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu erhalten.  
Je angefangene 50 qm zu beplantende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.  
Von den Standorten der Pflanzgebote kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.
11. **Gehölzliste**  
Gehölzliste für die Bepflanzung des naturnahen Wiesenstreifens:  
Bäume:  
Alnus glutinosa  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Fagus sylvatica  
Quercus robur  
Salix caprea  
Grau-Erle  
Hain-Buche  
Gewöhnliche Esche  
Trauben-Kirsche  
Stiel-Eiche  
Sal-Weide  
Sträucher:  
Crataegus laevigata  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Rosa spec.  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Zweigrößiger Weißdorn  
Rote Heckenkirsche  
Hunde-Rose  
Rosen-Arten  
Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball  
Gehölzliste für Pflanzgebiet-Einzelpflanzgebote:  
Tilia cordata  
Weißdorn  
Obstbäume

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg mit der Änderung vom 17.12.1990 (GSBl. S. 426) wird festgesetzt:

1. **Dachgestaltung**
    - 1.1 **Dachform**  
Zulässig sind nur geneigte Dachflächen.  
Gebäudeteile wie Verbindungsbauten sind davon ausgenommen.
    - 1.2 **Dachneigung**  
Dachneigung entsprechend Pläneintrag.  
Garagen, Nebengebäude und Verbindungsbauten sind davon ausgeschlossen.
    - 1.3 **Dachdeckungsmaterial**  
Zur Dachdeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig.
  2. **Stellplatzflächen**  
Stellplatzflächen und Fußweg sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Fugenpflaster u.ä.) auszubilden.  
Der Schulhof ist als unbebaute Fläche der bebauten Grundstücksfläche zu 80 % mit wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.
- III. Hinweise:  
Im Anschluß an das Plangebiet nach Nordwesten muß mit einem frühmittelalterlichen Friedhof gerechnet werden, die genaue Abgrenzung ist nicht bekannt. Diese Grabstätte obliegt dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes § 20.  
Der Ober- und Unterboden soll auf den bebaubaren Grundstücken wieder verwendet werden.

## ROTTENBURG AM NECKAR - SCHWALDORF BEBAUUNGSPLAN "BRÜHL"

### VERFAHRENSVERMERK

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 25.08.1993 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluß wurde am 5.09.1993 ortstüblich bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 24.09.1993.

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 02.10.1993 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.09.1993 von 25.10.1993 bis 24.11.1993 in der Fassung vom 06.09.1994 von 06.09.1994 bis 06.09.1994 öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a.N., den 25.08.1993  
**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 25.08.1993 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.09.1994 sowie die Begründung in der Fassung vom 06.09.1994.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.  
Rottenburg a.N., den 01.09.1994  
Oberbürgermeister

**ANZEIGEVERFAHREN**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 23.09.1994 Nr. 21 21/2591/1-0001/94 abgeschlossen.

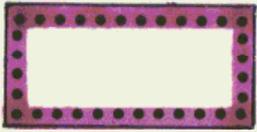
**AUSFERTIGUNG**  
Rottenburg a.N., den 01.09.1994  
Oberbürgermeister

**INKRAFTTRETEN**  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 28.09.1994 ortstüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 06.10.1994

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEMEINBEDARFSFLÄCHE

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0.6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Z

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

## BAUWEISE

0

OFFENE BAUWEISE

a

ABWEICHENDE BAUWEISE: OFFEN, JEDOCH  
GEBÄUDELÄNGEN BIS 65 m ZULÄSSIG

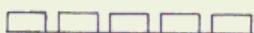
## GRENZEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZEN



ABGRENZUNG DORFBILDSATZUNG

# VERKEHRSFLÄCHEN



BESCHRÄNKTER ÖFFENTLICHER WEG IM SINNE  
§ 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG - FELDWEGE SOWIE ZUFAHRTEN  
ZU DEN ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKEN



VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -  
GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG  
FAHRBAHN

# GRÜNFLÄCHEN



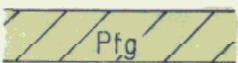
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB - VERKEHRSGRÜN -



EINZELPFLANZGEBOT § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB  
A - WINTERLINDE - *Tilia cordata*  
B - WEISSDORN - *Crataegus monogyna*  
C - OBSTBÄUME

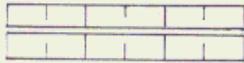


ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN  
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

# WASSERFLÄCHEN



WASSERGRABEN

# SONSTIGE PLANZEICHEN



SICHTFELDER



ORTSNETZFREILEITUNG

SD

SATTELDACH

DN

DACHNEIGUNG



BÖSCHUNGEN



FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNG - CONTAINERSTANDORT -

TH

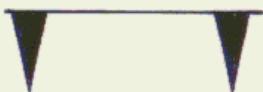
TRAUFHÖHE ÜBER EFH

FH

FIRSTHÖHE ÜBER EFH



BUSHALTESTELLE



OD - GRENZE

# ROTTENBURG AM NECKAR - SCHWALDORF BEBAUUNGSPLAN "BRÜHL"

## VERFAHRENSVERMERK

### AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 25.05.1993 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 15.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21.09.1993

### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 12.10.1993 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 01.09.1993 von 25.10.1993 bis 24.11.1993 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a.N., den 25.11.1993

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 15.11.1994 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.10.1994 sowie die Begründung in der Fassung vom 18.10.1994 / 15.11.1994

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.  
Rottenburg a.N., den 01.12.1994

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 29.12.1994 Nr. 22-32/2511.2-1-1061/94 abgeschlossen.

### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 03.01.1995

Oberbürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 09.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 09.01.1995

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1 - 25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungsgesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGB I S. 466 ff) wird folgendes festgesetzt:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB  
§§ 1 - 21 a BauNVO

1.1 **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB  
§§ 1 - 15 BauNVO

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB  
§§ 16 - 21 a BauNVO

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen festgesetzt - siehe Planeintrag!

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe wird durch maximale Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Beugenehmigungsverfahren festgelegt.

2, **Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB

In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche "Schule" sind schulische Einrichtungen und die zugehörige Nutzungen zulässig.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO

Folgende Bauweisen werden im Planbereich festgesetzt:  
(siehe Nutzungsschablone)

1. o = offene Bauweise

2. a = abweichende Bauweise: offene Bauweise - jedoch Gebäudelängen bis max. 65 m zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB  
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB  
§ 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG

6.1 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt.

6.2 **Feldwege**

Die Feldwege sind als beschränkte öffentliche Wege im Sinne § 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG festgesetzt.

6.3 **Böschungen**

Die im Plan als Böschungen dargestellten Flächen im Straßenbereich sind als öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün - festgesetzt.

7. **Flächen für Entsorgung** § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für Entsorgung dienen der getrennten Müllsortierung (Container für Glas, Papier, Alu u.ä.).

8. **Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Verkehrsgrün ausgewiesen.

9. **Wasserabfluß**

Bei entsprechender Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist das gering verschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen über die bewachsene Bodenzone in den vorhandenen Wassergraben zu leiten.

10. **Festsetzungen zum Anpflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
und zur Erhaltung von Bäumen  
und Sträuchern**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, entsprechend der Gehölzliste und Kennzeichnung zu bepflanzen:

Diese und die vorhandenen Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten (siehe Planeintrag!).

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge einheimische, großkronige, standortgerechte Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu erhalten.

Je angefangene 50 qm zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

Von den Standorten der Pflanzgebote kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

11. **Gehölzliste**

Gehölzliste für die Bepflanzung des naturnahen Wiesenstreifens

Bäume:

Alnus glutinosa	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher:

Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	Rosen-Arten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gehölzliste für Pflanzgebot-Einzelbäume

Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus monogyna	Weißdorn
	Obstbäume

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg mit der Änderung vom 17.12.1990 (GBI S. 426) wird festgesetzt:

### **1. Dachgestaltung**

#### **1.1 Dachform**

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen.

Gebäudeteile wie Verbindungsbauten sind davon ausgenommen.

#### **1.2 Dachneigung**

Dachneigung entsprechend Planeintrag.

Garagen, Nebengebäude und Verbindungsbauten sind davon ausgeschlossen.

#### **1.3 Dachdeckungsmaterial**

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig.

### **2. Stellplatzflächen**

Stellplatzflächen und Fußweg sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Fugenpflaster u.ä.) auszubilden.

Der Schulhof ist als unbebaute Fläche der bebauten Grundstücksfläche zu 80 % mit wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.

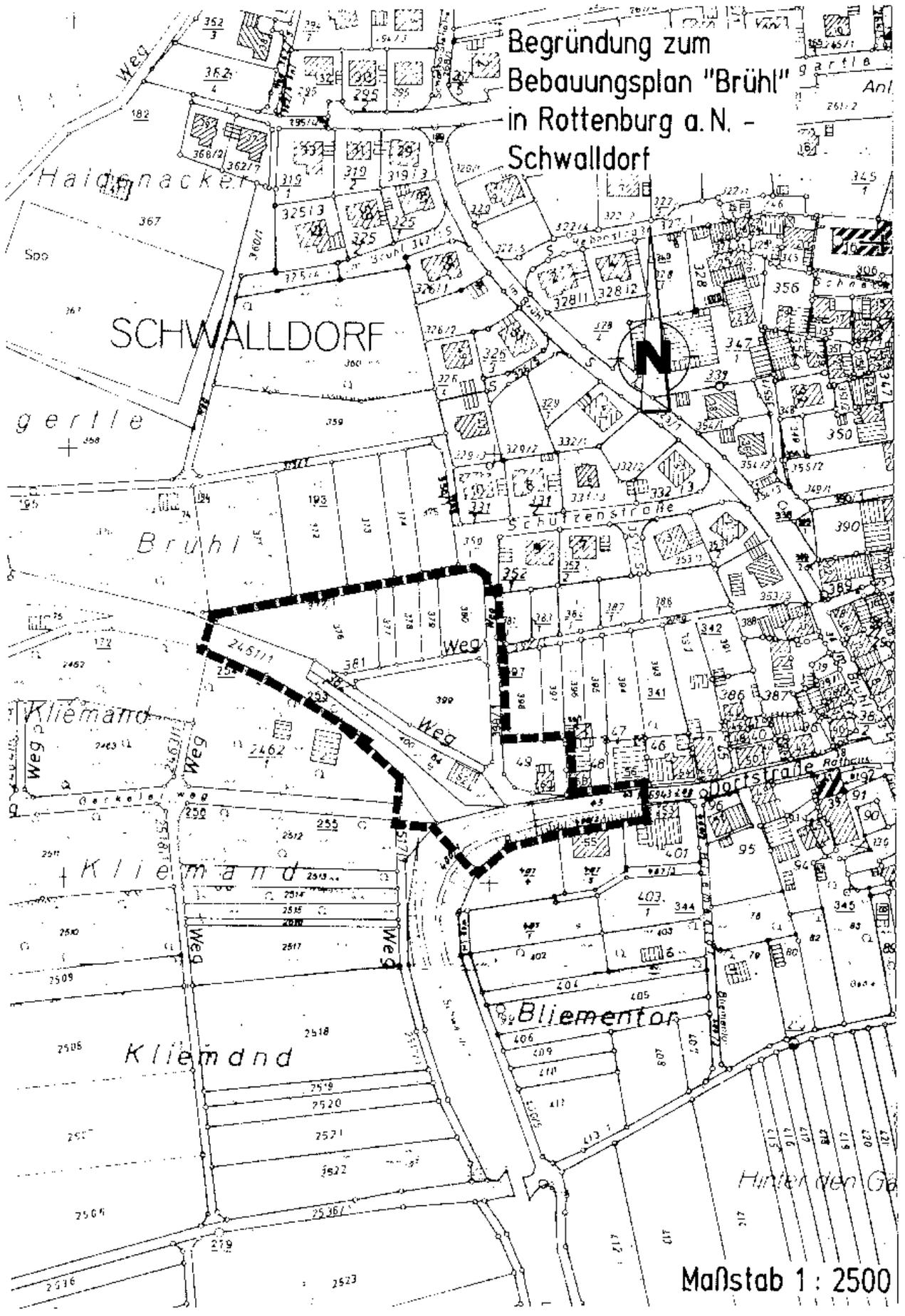
## **III. Hinweise:**

Im Anschluß an das Plangebiet nach Nordwesten muß mit einem frühmittelalterlichem Friedhof gerechnet werden, die genaue Abgrenzung ist nicht bekannt. Diese Grabstätte obliegt dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes § 20.

---

Der Ober- und Unterboden soll auf den bebaubaren Grundstücken wieder verwendet werden.

Begründung zum  
Bebauungsplan "Brühl"  
in Rottenburg a.N. -  
Schwalldorf



Maßstab 1 : 2500

GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG  
AM NECKAR

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRÜHL"

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der allg. Bevölkerungsentwicklung, insbesondere durch das Wachstum in den Stadtteilen Schwalldorf und Frommenhausen wird der Neubau einer Grundschule notwendig. In zahlreichen Untersuchungen und Auswertungen wurde ein gemeinschaftlicher Standort für die Stadtteile Schwalldorf und Frommenhausen gesucht und in Schwalldorf gefunden.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das neue Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar teils als "Fläche für die Landwirtschaft", teils als Mischbaufläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan verläuft durch den Planbereich die Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes III Oberrau. Entsprechend den Unterlagen des Landratsamtes Tübingen für die Festlegung des Heilquellenschutzgebietes verläuft diese Abgrenzung nördlich außerhalb des Planbereichs.

Der Flächennutzungsplan wird mit seiner nächsten Änderung entsprechend der neuen Nutzung ergänzt. Die weitergehende städtebauliche Entwicklung in Schwalldorf ist im Norden und Westen vorgesehen, dies ist im Landschaftsplan von 1990 so vorgesehen. Aufgrund dieser Sachlage kann davon ausgegangen werden, daß mit dem Bebauungsplan das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

### 3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten vom Stadtteil Schwalldorf und wird begrenzt

- im Norden vom Flst. 377/1 Feldweg
- im Osten von mit einbezogenen Weg Flst. 398/1 und Flst. 49
- im Süden von der teilweise einbezogenen Dorfstraße
- im Südwesten bildet das Flst. 2461/1 die Grenze.

Das nach Norden leicht abfallende Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein Wohnhaus und ein Schuppengebäude sind bereits vorhanden.

Im Osten grenzt der Planbereich an Wohn- und Mischbaufläche, im Süden, Westen und Norden an Flächen für die Landwirtschaft.

### 4. Konzeption

Mit der Überplanung dieses Bereiches sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau einer Schule geschaffen und die bereits bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll der Ortseingang durch Pflanzmaßnahmen gestaltet werden.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zwischen den Wegen 2461/1, 377/1, 398/1 liegende Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche - Schule - , die nach Osten reichende Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der bestehende Löschwasserbehälter wird im Plan als unterirdisches Bauwerk dargestellt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grund- und Geschosflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der max. First- und Traufhöhe bestimmt. Die First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Um das geplante Schulgebäude nicht als dominierendes Bauwerk am Ortseingang in Erscheinung treten zu lassen, wird dieses als eingeschossiges Gebäude ausgewiesen.

#### 4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Schulneubaues soll, um einen gefahrlosen Zuweg der Kinder aus Schwalldorf und Frommenhausen zu gewährleisten, über die Dorfstraße, im Brühl, Schützenstraße und Flst. 398/1 erfolgen. Auch die fußläufige Erschließung ist aus Sicherheitsgründen über die Schützenstraße vorgesehen, da entlang der Dorfstraße kein durchgehend gleichbreiter Gehweg vorhanden ist.

Die direkte Zufahrtsstraße, Flst. 398/1, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In diesem Straßenbereich soll eine Gleichbehandlung und -berechtigung zwischen allen Verkehrsteilnehmern stattfinden. Dies bringt zum einen die Sicherheit für den fußläufigen Verkehr, zum anderen einen ruhigen fließenden Verkehr. Zusätzlich wäre es sinnvoll, diesen Erschließungsweg in Nord-Süd-Richtung als Einbahnverkehr durch entsprechende Beschilderung zu kennzeichnen. Eine Zufahrt von Süden an das Schulgebäude wird vom Straßenbauamt nicht mitgetragen.

Die Feldwege Flst. 381 und 382 entfallen, da sie keine Erschließungsfunktion mehr haben.

#### 4.4 Versorgung, Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bestehenden Gebäude ist bereits gesichert. Das geplante Schulgebäude wird über einen neu zu verlegenden Kanal zur Schützenstraße entsorgt. Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt über die geplante Erschließungsstraße und die Schützenstraße.

Um der allgemeinen Forderung nach Abfalltrennung entgegenzukommen, wird der schon bestehende Containerplatz als Fläche für die Entsorgung - Containerstandort - festgeschrieben.

#### 4.5 Grünfläche, Bepflanzung

Zur Begrünung und Gestaltung des Ortseingangs wird im Einmündungsbereich an der Dorfstraße öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün - mit Einzelbaumbepflanzung festgesetzt.

Der diagonal durch das Plangebiet verlaufende Wassergraben wird mit einem flächenhaften Pflanzgebot belegt, der unterirdische Löschwasserbehälter und die Fläche für Entsorgungskontainer werden mit einem Pflanzgebot zum Schulbereich abgetrennt.

Sämtliche Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz zu sehen.

#### 4.6 Landschaftsschutz

##### 4.6.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt

###### **Im Bereich der Lokalklimas**

###### Ausgangssituation

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet mit hoher Kaltluftentstehung, der Kaltluftabfluß erfolgt nach Westen in die sich anschließenden Waldbereiche.

###### Maßnahmen

- Die Gebäudestellung sollte in West-Ost-Richtung erfolgen, um den Kaltluftabfluß auch weiterhin gewährleisten zu können.

###### **Im Bereich des Boden- und Wasserhaushaltes**

###### Ausgangssituation:

Durch den Neubau der Schule wird das Bodengefüge großflächig verdichtet oder versiegelt, so daß die Versickerung des anfallenden Wassers im Vergleich zur vorherigen Situation nur erschwert möglich sein wird.

###### Maßnahmen

- Der Bau der Parkplätze, des Schulhofes und der Fußwege soll mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial erfolgen.

- Als Alternative zur Dachbegrünung ist die Einleitung der Dachwässer in den entlang des Weges Nr. 2461/1 verlaufenden Wassergraben denkbar. Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 29.11.93 stehen der Einleitung keine Bedenken entgegen.

###### **Im Bereich des Landschaftsbildes und der Naherholung**

###### Ausgangssituation:

Der Neubau des Schulgebäudes an der südwestlichen Siedlungsgrenze von Schwalldorf ragt deutlich aus dem bestehenden, kompakten Siedlungskörper hinaus. Eine Verknüpfung des neubauten Bereiches sowohl mit dem Ortsrand, als auch mit der umgebenden freien Landschaft sollte hergestellt werden.

#### Maßnahmen

- Die im Plan festgelegten Bereiche für Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sollen das Baugebiet "Brühl" in die Umgebung integrieren. Gleichzeitig werden die Wegeverbindungen, die der Naherholung dienen stärker betont. Das vorgesehene Pflanzmaterial wird im Plan benannt. Eine geringfügige Änderung der Gehölzstandorte ist aus technischen Gründen oder aufgrund notwendige Grundstückszufahrten möglich. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB).

#### 4.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen

##### Ausgangssituation

Der Schulneubau führt unvermeidbar zu einem Eingriff in den Oberboden und Untergrund. Zusätzlich werden durch die Beanspruchung von bisher unbebauten Flächen die Biotopentwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

##### Maßnahmen

- Um den Eingriff in die Landschaft zu kompensieren, soll entlang der südwestlichen Bebauungsrandgrenze ein naturnaher Wiesenstreifen mit integriertem Wassergraben entstehen. In die naturnahe Gestaltung sollen die Vorschläge der "Biotopverbundskonzeption Rottenburg-Schwalldorf" miteinfließen. Diese fordert ein unregelmäßiges Grabenprofil mit unterschiedlich steilen Böschungsbereichen und einem leicht geschwungenen Grabenverlauf zu gestalten. Die Uferbereiche sind abwechslungsreich mit Einzelbäumen und kleineren Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Aus Rücksicht auf eine standortsgerechte Bepflanzung sollen nur Gehölze der angeführten Liste gewählt werden. Die Wiesenbereiche dieses naturnah gestalteten Bereiches sollen durch eine extensive Pflege (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni) sich selbst entwickeln können. Der Vorschlag des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zur Einleitung des Dachflächenwassers und des Oberflächwassers in den bestehenden Graben wird aufgenommen und eine entsprechende Festsetzung getroffen. Die Integration des Grabenbereiches in die Umwelterziehung der Schule ist erwünscht.

- Die Ausweitung der rudimentär vorhandenen Streuobstbereiche der Grundstücke 371, 376 (liegt im Bebauungsplanbereich) und 2462/1 wäre eine gute Möglichkeit, den neuentstehenden Ortsrand zu gestalten.

#### 4.6.3 Empfehlung für die weitere Planung

Die o. g. Maßnahmen, die durch den Neubau der Schule erforderlich werden, sollen den Eingriff in die Natur ausgleichen. Aufgrund der Struktur des geplanten Gebietes kann dies im Bebauungsplan durch die Festsetzungen "Flächenpflanzgebot, Einzelpflanzgebot und Entsorgung des Regenwassers" kompensiert werden. Die Feinplanung der Außenanlagen kann entscheidend dazu beitragen, das überplante Gebiet in die Landschaft zu integrieren. Deshalb sollte auf eine geplante Gestaltung der Außenanlagen keinesfalls verzichtet werden.

Der Vorschlag der Regierungspräsidiums Tübingen, eine Verknüpfung des Baugebietes "Brühl" mit dem nahen Wald im Rahmen eines Grünordnungsplanes herzustellen, erscheint unter Berücksichtigung aller erhobenen Grundlagen als nicht notwendig. Mit der Realisierung der aufgeführten Maßnahmen wird den ökologischen Belangen, ausreichend Rechnung getragen.

Die in § 8a BNatschG geforderte Pflicht zur Verminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen ist in Abwägung mit § 1 Abs. 6 BauGB ausreichend Rechnung getragen.

#### 4.7 Bodenordnung

Die notwendigen Flächen für den Schulneubau im 1. Bauabschnitt sind im Gemeindeeigentum. Eine Bodenordnung nach § 45 ff BauGB ist somit nicht notwendig. Die für den 2. Bauabschnitt benötigten Flächen sind noch teilweise in Privatbesitz und müssen bei Bedarf erworben werden.

#### **5. Gestaltung**

Für den gesamten Planbereich werden keine Firstrichtungen festgesetzt, damit kann für den Bau der Grundschule im 1. und 2. Bauabschnitt eine variable Hofbildung entstehen.

#### **6. Dorfbildsatzung**

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist die Dorfbildsatzung (rechtsverbindlich seit 12.04.85) weiterhin gültig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

#### **7. Kostenschätzung**

Für die städtebaulichen Maßnahmen entstehen nach Angabe des Tiefbauamtes, der Stadtwerke Rottenburg und der EVS voraussichtlich folgende geschätzte Kosten:

Kanalisation	70.000,--	DM
Straßenbau incl. Beleuchtung	185.000,--	DM
Wasser (SWR)	15.000,--	DM
Strom (EVS)	<u>8.000,--</u>	<u>DM</u>
Gesamtkosten	ca. 278.000,--	DM
		=====

Die Kostenschätzung wurde im September 1993 durchgeführt.

### 8. Flächenermittlung

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen:

Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,70 ha	=	60 %
allg. Wohngebiet	ca.	0,07 ha	=	6 %
Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün (bestehendes Verkehrsnetz)	ca.	0,39 ha	=	34 %
Größe des Planbereichs	ca.	1,16 ha	=	100 %

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 18.10.1994 / 15. Nov. 1994

*Kuntz*

Kuntz



*Seelos*

Seelos