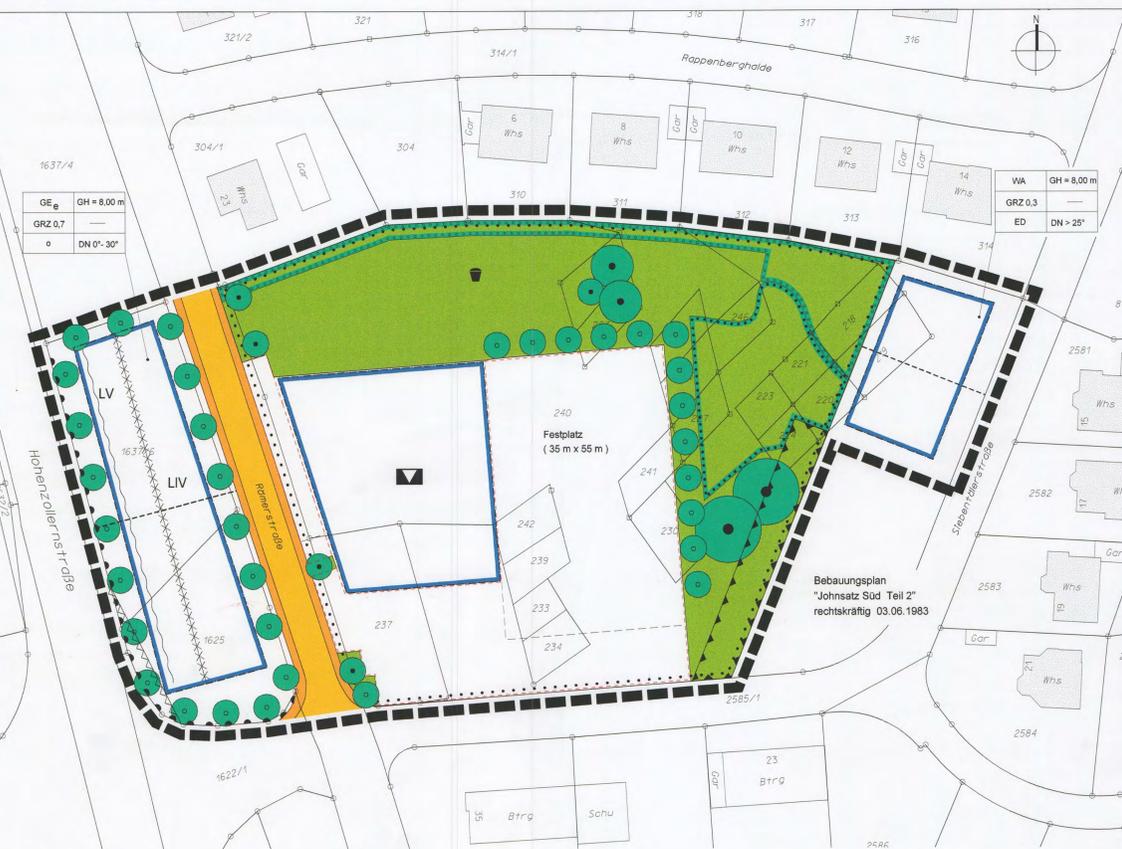


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Einzel- oder Doppelhaus	Dachneigung

Bebauungsplan "Lindenwasen"

Textfestsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Lindenwasen" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

I. Rechtsgrundlagen

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

PlanZ 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6) zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenck- und Spielwiesenschalen sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- Fabriken

Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9) zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Schallemission tags 62 dB(A)^m bzw. nachts 50 dB(A)^m nicht überschreiten (maximal zulässiger flächenbezogener Schallemissionspegel)
- Lagerplätze und Lagerflächen
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Fabriken
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Verfügungswesen

Ausnahmen:

- Möbelfabriken für Adults- und Betriebskassen sowie für Betriebskassen und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Gebäude- bzw. Firsthöhe festgelegt - siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen. Höhebezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als "offene Bauweise" festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze sind im Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf inklusive eines Außenplatzes (Zweckbestimmung: Bürgerhaus) festgesetzt. Außerdem sind eine öffentliche Grünfläche und ein Festplatz vorgesehen. Stellflächen sind entlang der Hönenstraße und der Siebensterstraße ausgewiesen. Zusätzlich darf bei Großveranstaltungen im Bürgerhaus der Festplatz als Stellfläche genutzt werden.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 14 BauNVO)

7.1 Anbauverbotsflächen
 Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen im Gewerbegebiet gelten als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen unzulässig.

Mit Bepflanzungen ist ein Abstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand der Höhenzollerstraße (L 385) einzuhalten.

7.2 Sichtfelder

Das in Plan gekennzeichnete Sichtfeld (L = 10,70 m, V = 50 km/h, Anfangsrichtung) ist von jeglicher Bebauung und sichbehindernder Nutzung in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Zulässig sind Sträucher bis maximal 0,80 m Höhe, Bäume mit Kronenbeginn höher als 2,50 m, Lichtmasten und Straßenschilder.

8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen laut Planzeichen ist nicht verbindlich. An der im Plan gekennzeichneten Stelle entlang der Höhenzollerstraße (L 385) und im Einmündungsbereich der Siebensterstraße sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Das Ein- und Ausfahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist im nordwestlichen Bereich als Kinderspielfeld mit Bäumen und Büschen, Wiesen, Spiel- und Aufenthaltsflächen in freier Anlage und Gestaltung vorgesehen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenschutz
 Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubringen. Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.

10.2 Minimierung der Versiegelung

Hof- und Stellplatzflächen sowie die festgesetzten Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) sind mit wasserdrurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Bereiche gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe abgelagert werden sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die hier anfallenden Niederschlagswasser sind der Kanalisation zuzuführen.

10.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Dachwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern und/oder zu verdunsten. Ist die Versickerung/Verdunstung nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich, ist das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation einzuleiten.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

11.1 Aktiver Lärmschutz
 Zum Schutz der östlich an den Festplatz angrenzenden Wohnbaufläche vor Lärmeinwirkungen wird ein 1,50 bis 2,00 m hoher, zu begründender Lärmschutzwall festgesetzt.

11.2 Passiver Lärmschutz

Die Gewerbetischen (GE) unterliegen aufgrund der angrenzenden L 385 einer hohen Verkehrslärmbelastung (Lärmpegelbereiche VI und V nach DIN 4109). Für schutzwürdige Räume in diesem Gebiet (Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen) sind bauliche Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen: die Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der östlichen Gebäudesseite einzurichten oder mit geeigneten schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

12. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. Anpflanzungen vorzunehmen. Abgänge sind durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegehinweise unter Punkt 7 der HINWEISE sind zu beachten.

13. Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenliste unter Punkt 6 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

12.1 Begrünung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist mit Feldgehölzen und Gehölzgruppen dauerhaft einzugrünen.

12.2 Dachbegrünung

Dächer < 15° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.

12.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandraumflächen mit je 10 m Länge sind nach Artenliste mit Kletterpflanzen, Spülbrot- oder vorgelagerten bepflanzen Rankgerüsten zu begrünen. Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen.

12.4 Stellplatzbegrünung

Je 5 Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen. Einzelplatzangebote werden angerechnet.

12.5 Anpflanzen auf Wohnbaugrundstücken

Pro Wohnbaugrundstück sind zwei Bäume zu pflanzen.

III. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeit (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ein Massenauegleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Feststellungen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Grundungsberatung zu veranlassen.

4. Bodendenkmalpflege

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

5. Geländeschnitte

Den Baugrubenlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüfbar.

6. Artenliste

Laubbäume
 Acer campestre
 Acer pseudoplatanus
 Betula pendula
 Fraxinus excelsior
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Salix caprea
 Salix viminalis
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos

Feldahorn
 Bergahorn
 Hänge-Birke
 Gemeine Esche
 Vogelkirsche
 Trauben-Eiche
 Stiel-Eiche
 Sal-Weide
 Vogelbeere
 Winter-Linde
 Sommer-Linde

Obstbäume
 Mostäpfel:
 Birnenfelder, Bohnapfel, Fläner, Hauptkeil, Kaiser Wilhelm, Mauznapfelfel, Rheinischer Krummstiel, Schwalbheimer Tambour, Teuringer Tambour, Winterambour, Wildshire
 Tafeläpfel:
 Roter Boskop, Gelber Boskop, Bretacher, Chapagner Renette, Cox Orange, Gewürzige, Glockenapfel, Gloste, Weiler Klarapfel, Goldperle, Jakob Fischer, James Greive, Jonagold, Ontario, Transparent

Mostbirnen
 Schweizer Wasserbirne
 Alexander Lucas, Gelbherlitz, Kongressbirne, Pastorenbirne

Sträucher
 Corylus avellana
 Crataegus laevigata
 Crataegus monogyna
 Cornus sanguinea
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Rosa rubiginosa
 Rosa tomentosa
 Rhamnus cathartica
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana

Haselnuss
 Zwergrh. Weißdorn
 Eingriff. Weißdorn
 Hartriegel
 Liguster
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Hund-Rose
 Weinstock
 Filz-Rose
 Echter Kreuzdorn
 Holunder
 Wolliger Kreuzweil

Kletterpflanzen
 Clematis vitalba
 Hedera helix
 Lonicera sp.
 Parthenocissus quinquefolia
 Polygonum auberti
 Rosa sp.
 Rubus hennry
 Vitis sp.

Waldbreie
 Eichenblat-Arten
 Föhnlärchen
 Wilder Wein
 Knöterich
 Kletterrosen
 Kletterrombeere
 Echter Wein

Dachbegrünung

Allium schoenoprasum
 Campanula rotundifolia
 Dianthus carthusianorum
 Hieracium pilosella
 Petrophagia saxifraga
 Saponaria cymoides
 Sedum album "Coral carpet"
 Sedum reflexum
 Sedum spurium
 Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
 Sempervivum archoideum
 Sempervivum montanum
 Thymus serpyllium

* nicht auf dem Spielplatz pflanzen

7. Pflegehinweise für Neupflanzungen
 Bei neu gepflanzten Obstbäumen sind in den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung jährlich Schnittmaßnahmen erforderlich (Erziehungsschnitt). Nach Abschluss des Grundlaufbaus der Krone ist in mehrljährigem Turnus ein Überwachungschnitt durchzuführen, der das Auslichten und Entfernen von dicht stehender und kranker Astpartien umfasst. Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Krone der Baumwurzel nicht versiegelt wird, in den Randbereichen sind Pflasterbeläge zulässig.

8. Merkblatt Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

9. Immissionschutz

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Immissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet, aus der Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus, Festplatz und Parkplätze) sowie aus den öffentlichen Verkehrsstraßen wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Droscher erstellte Gutachten war Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Ausgehend von der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen die Immissionsbegrenzungen für störende Ereignisse gemäß LAI-Freizell-Lärm-Richtlinie (Anhang B zur "Musterverwaltungsverordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen") verabschiedet von Landesrat/Minister für Immissionschutz, Weimar, Mai 1995) an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden in Anspruch genommen werden.

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 385, insbesondere in der Schallemissionszone. Das Baugelände ist damit durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventueller notwendiger weitergehender oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

10. Niederschlagswasser

Die Installation von Zisternen auf den Baugrundstücken zur Verwendung des Niederschlagswassers im Haushalt oder zur Gartenbewässerung ist erwünscht.

11. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können aufgrund der Bodenverhältnisse insbesondere während der Bauphase zur Beeinträchtigung der Brunnen führen. Sie bedürfen daher einer Einzelfallbeurteilung.

12. Straßenbeleuchtung/Stromversorgung

Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen auf einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften "Lindenwasen"

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Lindenwasen" treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

I. Rechtsgrundlagen

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 817), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung
 Als Dachform sind Satteldächer, einhöftige Satteldächer und Dächer mit versetzter, geneigter Dachfläche zulässig. Im Gewerbegebiet sowie für das Bürgerhaus sind zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die jeweilige Dachneigung ist dem Eintrag in die Nutzungsschablone zu entnehmen. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.2 Dacheindeckung
 Im Wohngebiet ist die Dacheindeckung mit roten bis rotbraunen Ziegeln, gleichfarbenen Dachsteinen oder als Dachneigung auszuführen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Glasdächer zulässig. Im Gewerbegebiet sind unbeschichtete Metalldächer sowie Zink- und Kupferdächer unzulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig, die in die Dachfläche zu integrieren sind. Dach- < 15° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte
 Ab 25° Hauptdachneigung sind Schlepplagen, Giebelgauben, Zwerchhäuser sowie Dachzeile zulässig. Die Summe der Einbauten der Gauben bzw. Dachzeile darf die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum First einen Mindestabstand von 0,50 m (senkrecht gemessen) und zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

1.4 Fassadengestaltung
 Im Wohngebiet sind Außenwände zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für Putz bzw. Putzähnliche sind abgetönte Farben zu verwenden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind an Fassaden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wänden im Erdgeschoss bzw. maximal bis Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig. Die Höhe der Anlage darf im GE maximal 1,00 m und im WA maximal 0,55 m betragen. Die Länge der Anlage darf maximal 2/3 der Fassade betragen.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und anderen zulässigen, befestigten Grundstücksflächen sind wasserdrurchlässige Beläge (z. B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) zu verwenden. Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

4. Einfriednungen der Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriednungen nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m über der Verkehrsfläche zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
 Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsantenne zulässig. Parabolantennen sind färblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen. An Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind Außenantennen unzulässig.

6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Höhenlage des Grundstückes (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO)
 Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Der verwerbbare Bodenaushub - mindestens jedoch der Mutterboden - ist unter Einhaltung sonstiger Bauvorschriften (z. B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB 24.11.1992

Ortsübliche Bekanntmachung 19.10.2001

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 08.04.2003

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 23.04.2003 bis 22.05.2003

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 16.12.2002 und Begründung vom 26.02.2003

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 16.12.2003

Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 16.07.2003 sowie Begründung in der Fassung vom 26.02.2003

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 17.12.2003

[Signature]
 Bürgermeister

[Signature]
 Leiter des Stadtplanungsbüros

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB Datum der Rechtsverbindlichkeit 30.04.2004

Rottenburg am Neckar, den 30.04.2004

[Signature]
 Leiter des Stadtplanungsbüros

KREIS TÜBINGEN
 ROTTENBURG AM NECKAR
 STADTTEIL WEILER

3.FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LINDENWASEN"

Zeichenerklärung



Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



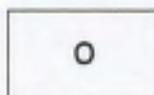
Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



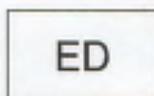
Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO



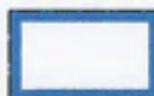
Gebäudehöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



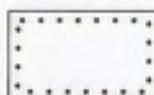
Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO



Einzel und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



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



Flächen für Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Zweckbestimmung : Bürgerhaus



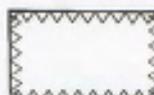
Private Parkfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Sichtfelder
§ 9 Abs. 10 BauGB



Zufahrtsverbot
§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB



Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



Zweckbestimmung : Spielplatz



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



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



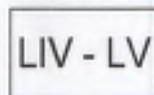
Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



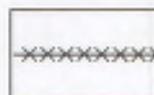
Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zweckbestimmung : Lärmschutzwall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
Zweckbestimmung : Anforderung an Außenbauteile nach Din 4109 (Lärmpegelbereiche)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Lärmpegelbereiche)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB

Mathematics and Science

Math 101: Algebra

Science 101: Biology

Math 102: Calculus

Chemistry 101

Physics 101

Math 103

Math 104: Statistics

Science 102: Chemistry

Math 105: Trigonometry

Bebauungsplan "Lindenwasen"

Textfestsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Lindenwasen" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

I. Rechtsgrundlagen

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Schallabstrahlung tags 62 dB(A)/m² bzw. nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreitet (maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel).
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten.

Ausnahmen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Gebäude- bzw. Firsthöhe festgesetzt - siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als "offene Bauweise" festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze sind im Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf inklusive eines Baufensters (Zweckbestimmung: Bürgerhaus) festgesetzt. Außerdem sind eine Öffentliche Grünfläche und ein Festplatz vorgesehen. Stellflächen sind entlang der Römerstraße und der Siebentälerstraße ausgewiesen. Zusätzlich darf bei Großveranstaltungen im Bürgerhaus der Festplatz als Stellfläche genutzt werden.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 14 BauNVO)

7.1 Anbauverbotsflächen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen im Gewerbegebiet gelten als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen unzulässig.

Mit Bepflanzungen ist ein Abstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand der Hohenzollernstraße (L 385) einzuhalten.

7.2 Sichtfelder

Das im Plan gekennzeichnete Sichtfeld (L = 10/70 m, V = 50 km/h, Anfahrtsichtweite) ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Nutzung in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Zulässig sind Sträucher bis maximal 0,80 m Höhe, Bäume mit Kronenbeginn höher als 2,50 m, Lichtmaste und Straßenschilder.

8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen laut Planzeichen ist nicht verbindlich.

An der im Plan gekennzeichneten Stelle entlang der Hohenzollernstraße (L 385) und im Einmündungsbereich der Siebentälerstraße sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Das Ein- und Ausfahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist im nordwestlichen Bereich als Kinderspielplatz mit Bäumen und Büschen, Wegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen in freier Anlage und Gestaltung vorgesehen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.

10.2 Minimierung der Versiegelung

Hof- und Stellplatzflächen sowie die festgesetzten Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) sind mit wasserundurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Bereiche gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die hier anfallenden Niederschlagswässer sind der Kanalisation zuzuführen.

10.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Dachwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern und /oder zu verdunsten. Ist die Versickerung/Verdunstung nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich, ist das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation einzuleiten

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

11.1 Aktiver Lärmschutz

Zum Schutz der östlich an den Festplatz angrenzenden Wohnbaufläche vor Lärmeinwirkungen wird ein 1,50 bis 2,00 m hoher, zu begrünender Lärmschutzwall festgesetzt.

11.2 Passiver Lärmschutz

Die Gewerbeflächen (GEe) unterliegen aufgrund der angrenzenden L 385 einer hohen Verkehrslärmbelastung (Lärmpegelbereiche VI und V nach DIN 4109). Für schutzwürdige Räume in diesem Gebiet (Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen) sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen; die Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der östlichen Gebäudeseite einzurichten oder mit geeigneten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

12. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. Anpflanzungen vorzunehmen. Abgänge sind durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegehinweise unter Punkt 7 der HINWEISE sind zu beachten.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenliste unter Punkt 6 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

- 12.1 Begrünung des Lärmschutzwalls
Der Lärmschutzwall ist mit Feldgehölzen und Gehölzgruppen dauerhaft einzugrünen.
- 12.2 Dachbegrünung
Dächer < 15° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.
- 12.3 Fassadenbegrünung
Geschlossene Wandflächen mit je 10 m Länge sind nach Artenliste mit Kletterpflanzen, Spalierobst oder vorgesetzten bepflanzten Rankgerüsten zu begrünen.
Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen.
- 12.4 Stellplatzbegrünung
Je 5 Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen. Einzelpflanzgebote werden angerechnet.
- 12.5 Anpflanzen auf Wohnbaugrundstücken
Pro Wohnbaugrundstück sind zwei Bäume zu pflanzen.

III. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeit (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4. 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.

5. Geländeschnitte

Den Bauunterlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

6. Artenliste

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche*
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere*
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume

Mostäpfel:	Bittenfelder, Bohnapfel, Flainer, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Schwalkheimer Tambour, Teuringer Tambour, Winterrambour, Wiltshire
Tafeläpfel:	Roter Boskop, Gelber Boskop, Brettacher, Chapagner Renette, Cox Orange, Gewürzluige, Glockenapfel, Gloste, Weißer Klarapfel, Goldpermäne, Jakob Fischer, James Grieve, Jonagold, Ontario, Transparent
Mostbirnen:	Balmsbirne, Gelbmöstler, Luxemburger, Oberösterreich, Schweizer Wasserbirne
Tafelbirnen:	Alexander Lucas, Geißelhirtle, Kongressbirne, Pastorenbirne

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn*
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn*
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera sp.	Geißblatt-Arten
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblätriger Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa sp.	Kletterrosen
Rubus henryi	Kletterbrombeere
Vitis sp.	Echter Wein

Dachbegrünung

Allium schoenoprasum
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Hieracium pilosella
Petrohagia saxifraga
Saponaria oxymoides
Sedum album "Coral carpet"
Sedum reflexum
Sedum spurium
Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
Sempervivum archnoideum
Sempervivum montanum
Thymus serpyllum

* nicht auf dem Spielplatz pflanzen

7. Pflegehinweise für Neupflanzungen

Bei neu gepflanzten Obstbäumen sind in den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung jährlich Schnittmaßnahmen erforderlich (Erziehungsschnitt). Nach Abschluß des Grundaufbaus der Krone ist in mehrjährigem Turnus ein Überwachungsschnitt durchzuführen, der das Auslichten und Entfernen zu dicht stehender und kranker Astpartien umfasst.

Bei den festgesetzten Astpartienpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Kernzone der Baumwurzel nicht versiegelt wird; in den Randbereichen sind Pflasterbeläge zulässig.

8. Merkblatt Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

9. Immissionenschutz

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Immissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet, aus der Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus, Festplatz und Parkplätze) sowie aus den öffentlichen Verkehrsstraßen wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröschler erstellte Gutachten war Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Ausgehend von der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen die Immissionsbegrenzungen für seltene Ereignisse gemäß LAI-Freizeitlärm-Richtlinie (Anhang B zur "Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen", verabschiedet vom Länderausschuss für Immissionsschutz, Weimar, Mai 1995) an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden in Anspruch genommen werden.

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 385, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Baugelände ist damit durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

10. Niederschlagswasser

Die Installation von Zisternen auf den Baugrundstücken zur Verwendung des Niederschlagswassers im Haushalt oder zur Gartenbewässerung ist erwünscht.

11. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden könnten aufgrund der Bodenverhältnisse insbesondere während der Bauphase zur Beeinträchtigung der Brunnen führen. Sie bedürfen daher einer Einzelfallbeurteilung.

12. Straßenbeleuchtung/Stromversorgung

Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen auf einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften "Lindenwasen"

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Lindenwasen" treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

I. Rechtsgrundlagen

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Als Dachform sind Satteldächer, einhüftige Satteldächer und Dächer mit versetzter, geneigter Dachfläche zulässig. Im Gewerbegebiet sowie für das Bürgerhaus sind zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die jeweilige Dachneigung ist dem Eintrag in die Nutzungsschablone zu entnehmen. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.2 Dacheindeckung

Im Wohngebiet ist die Dacheindeckung mit roten bis rotbraunen Ziegeln, gleichfarbenen Dachsteinen oder als Dachbegrünung auszuführen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Glasdächer zulässig. Im Gewerbegebiet sind unbeschichtete Metaldächer sowie Zink- und Kupferdächer unzulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig, die in die Dachfläche zu integrieren sind. Dächer < 15° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Ab 25° Hauptdachneigung sind Schleppegauben, Giebelgauben, Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Einzelbreiten der Gauben bzw. Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum First einen Mindestabstand von 0,50 m (senkrecht gemessen) und zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

1.4 Fassadengestaltung

Im Wohngebiet sind Außenwände zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für Putz bzw. Putzanstriche sind abgetönte Farben zu verwenden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind an Fassaden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen im Erdgeschoss bzw. maximal bis Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig. Die Höhe der Anlage darf im GEE maximal 1,00 m und im WA maximal 0,55 m betragen. Die Länge der Anlage darf maximal 2/3 der Fassade betragen.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und anderen zulässigen, befestigten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) zu verwenden. Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

4. Einfriedungen der Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m über der Verkehrsfläche zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen. An Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind Außenantennen unzulässig.

6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Höhenlage des Grundstückes (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Der verwertbare Bodenaushub - mindestens jedoch der Mutterboden - ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z. B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

III. Ordnungswidrigkeit

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



M 1 : 2500

Bebauungsplan "Lindenwasen"

Rottenburg am Neckar - Weiler



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Weiler wurde der Bedarf für eine Einrichtung für soziale und kulturelle Zwecke festgestellt. Am 24.11.1992 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan „Lindenwasen“ ist rechtliche Grundlage für ein Bürgerhaus und einen Festplatz sowie für gewerbliche Nutzungen. Er leistet daher einen wichtigen Beitrag für die kulturelle Infrastruktur und die Versorgung mit gewerblichen Bauflächen. Am östlichen Rand sieht der Bebauungsplan zusätzlich zwei Wohnbauflächen vor, um einen angemessenen Übergang zum benachbarten Bebauungsplan-Gebiet „Johnsatz Süd Teil 2“ herzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach von 2002 stellt das Teilgebiet östlich der Römerstraße als Fläche für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“, insbesondere für „kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ dar. Das Teilgebiet westlich der Römerstraße ist als „Mischbaufläche“ vorgesehen.

Der Landschaftsplan stellt östlich der Römerstraße Streuobstbestände dar.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 385/ Ortsdurchfahrtsstraße (Hohenzollernstraße) befindet sich innerhalb der festgelegten geschlossenen Ortslage und dient der Erschließung der westlich anliegenden Grundstücke. Daher greift gemäß § 22 Straßengesetz die Anbaubeschränkung, einen Abstand zur Landesstraße von 20 m einzuhalten, an dieser Stelle nicht. Das Straßenbauamt fordert jedoch, das Gewerbegebiet über die Römerstraße zu erschließen und entlang der Hohenzollernstraße sowie im Einmündungsbereich zur Römerstraße ein Zufahrtsverbot festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft entlang der Römerstraße eine Niederspannungsfreileitung der EnBW Regional AG. Diese Freileitung muss voraussichtlich im Zuge der Errichtung des Bürgerhauses entfernt und durch Erdkabel ersetzt werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 1,35 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Weiler in ebennem bis schwach geneigtem Gelände, das ein mittleres Süd-West-Gefälle von 3 % aufweist. Es ist im Westen von der Hohenzollernstraße, im Norden von einem allgemeinen Wohngebiet und im Süden und Osten von der Siebentälerstraße bzw. von dem Bebauungsplan „Johnsatz Süd Teil 2“ eingegrenzt.

Auf allen Seiten schließen überbaute Flächen an – im Westen, Norden und Osten allgemeine Wohngebiete und im Süden ein Mischgebiet. Das weitere Umfeld wird im Süden von Wiesen, Äckern, Streuobstbeständen und Gartenland geprägt.

Das Gebiet ist durch Lärmimmissionen vorbelastet, die von der Hohenzollernstraße ausgehen.

5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

5.1 Grünordnungsplanung¹

Anhand der grünordnerischen Untersuchung sollten mögliche Belastungen der Schutzgüter

- Geologie und Boden
- Klima und Luft
- Wasserhaushalt
- Vegetation, Arten und Lebensräume
- Landschaftsbild,

welche durch bauliche Eingriffe in das Gebiet hervorgerufen werden können, erkannt und durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die ökologische Bedeutung des Gebietes einschließlich seiner Schutzgüter wurde daher analysiert und die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt in dem Gebiet anschließend bewertet.

Als wesentlicher Faktor ist hierbei einerseits die Versiegelung bzw. Teilversiegelung des Gebietes zu nennen, die mit der Beeinträchtigung aller untersuchten Landschaftspotentiale verbunden ist. Andererseits bedeutet die Veränderung der Oberflächengestalt des Untersuchungsgebietes durch die vorgesehene Bebauung einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch folgende Festsetzungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Wege, Parkplätze und Festplatz müssen in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, Platten mit lückigen Fugen).
- Die Gebäudehöhe wird auf 8 m beschränkt.
- Die vorhandenen Bäume und Sträucher werden weitgehend erhalten. Abgängige Bäume werden entsprechend durch Laub- oder Obstbäume ersetzt.
- Die Regenwasser-Retention und -Versickerung wird detailliert im Rahmen der einzelnen Hochbaumaßnahmen untersucht. Wenn möglich, soll Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert und/oder verdunstet werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von Zisternen auf Baugrundstücken erwünscht ist.

Zur Eingrünung des Gebietes und um die Wohnqualität wesentlich zu erhöhen können

- auf ca. 700 m² Fläche Hecken und Böschungen angelegt werden
- entlang von Straßen, Wegen und Festplatz, auf dem Parkplatz und den Wohngrundstücken insgesamt ca. 50 Laub- und Obstbäume gepflanzt werden.

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Flächen- und Einzelpflanzgebote festgesetzt.

Da das Baugebiet im Verbreitungsgebiet des Wendehalses (*Jynx torquilla*) liegt, soll mit der vorgesehenen Bepflanzung langfristig das Verbreitungsgebiet geschützt werden. Die umliegenden Streuobstwiesen sollten zur Sicherung der Lebensgrundlagen und als Rückzugsgebiet des Wendehalses erhalten bleiben.

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht notwendig, da bauliche Vorhaben im Gebiet „Lindenwasen“ vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zulässig waren. Im Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar fallen daher keine Lastschriften an.

¹ Umweltlabor Weber & Deschle, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für das geplante Neubaugebiet „Lindenwasen“ in Rottenburg am Neckar-Weiler, 2000

5.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 BauGB bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

5.3 Schalltechnische Untersuchung²

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der geplanten gewerblichen und kulturellen Nutzungen im Gebiet und der Hohenzollernstraße auf die umliegenden Wohngebiete ermittelt und Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet.

5.3.1 Freizeitlärm

Bei Tanzveranstaltungen sowie Proben- und Trainingsbetrieb liegt kein Konflikt durch Geräuschimmissionen vor. Bei Festveranstaltungen besonderer Größenordnung handelt es sich um seltene Ereignisse im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie. Daher gelten ausnahmsweise die Grenzwerte von 70 dB(A) tags, 65 dB(A) in Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts.

Durch die gewählte städtebauliche Konzeption (Anordnung von Bürgerhaus, Festplatz und Stellplätzen) können die umliegenden Wohngebiete vor Lärmeinwirkungen geschützt und die Grenzwerte eingehalten werden. Dabei stellt das Bürgerhaus einen Lärmschutz für die südlich davon, kompakt anzuordnenden Stellplätze dar.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionssschutzes sollte am östlichen Rand der Flächen für den Gemeinbedarf eine Abgrenzung zu den Wohnbauflächen durch einen Wall mit einer Höhe von ca. 1,50-2,00 m geschaffen und begrünt werden, da hier die Pegel grenzwertig sind.

5.3.2 Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, die für die gewerbliche Nutzung von Bedeutung sind, werden an allen Immissionsorten in den Wohngebieten eingehalten, da die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP – 62 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts) als Festsetzung für das Gewerbegebiet in den Bebauungsplan übernommen wurden.

5.3.3 Straßenlärm

Die Planung im Gebiet „Lindenwasen“ hat keinen nennenswerten Einfluss auf die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Jedoch ist die Vorbelastung durch den Verkehr auf der Hohenzollernstraße und dementsprechend die Beeinträchtigung der Bereiche entlang dieser Straße so hoch, dass im Gewerbegebiet je nach Nutzung Vorkehrungen gegen eindringenden Außenlärm zu treffen sind. Bei der Neuerrichtung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsleiter) sind als passive Lärmschutzmaßnahme die Anforderungen der DIN 4109 für Außenbauteile einzuhalten.

Als Grundlage für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden im Bebauungsplan für die Gewerbeflächen die Lärmpegelbereiche dargestellt.

² Dr. Ing. Frank Dröscher, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lindenwasen“ in Rottenburg am Neckar-Weiler, 2002

6. Planungskonzept

6.1 Nutzung und Städtebau

Das Gebiet erhält drei Nutzungsarten:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit Bürgerhaus, Festplatz, öffentliche Grünfläche und Raum für einen Kinderspielplatz
- Gewerbeflächen
- zwei Wohnbaugrundstücke, die eine Arrondierung des benachbarten Wohngebietes „Johnsatz Süd Teil 2“ darstellen.

Durch eine Bebauung am Ortseingang (Gewerbegebäude westlich und Bürgerhaus östlich der Römerstraße) kann eine städtebaulich interessante Komponente gesetzt werden. Der Festplatz rückt dadurch optisch in den Hintergrund. Dieser hat eine Größe von 35 x 55 m, um entsprechend der Veranstaltungen in Weiler ein großes Zelt aufstellen zu können.

Der Eingangsbereich des Bürgerhauses sowie die Stellplätze sind aus Gründen des Lärmschutzes nach Süden orientiert.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen – vor allem Art und Maß der Bebauung – wird eine Einfügung in die Bebauung und Eigenart der Umgebung angestrebt.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Römerstraße und die Siebentälerstraße bereits erschlossen, so dass die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung gesichert ist.

Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer kommt nicht in Frage, da in Ortsnähe kein Gewässer vorhanden ist.

Die Möglichkeiten der Versickerung und der ergänzenden Verdunstung müssen im Rahmen der einzelnen Hochbaumaßnahmen per Gutachten untersucht werden. Auch wird geprüft, ob die Dachfläche des Bürgerhauses der Rückhaltung dienen kann.

Folgen die privaten den öffentlichen Baumaßnahmen, kann auf die Ergebnisse des Gutachtens im Bereich Bürgerhaus zurückgegriffen werden.

6.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen (örtliche Bauvorschriften) orientiert sich für das Wohngebiet an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Johnsatz Süd Teil 2“.

Hingegen werden die Gestaltungsfestsetzungen für das Gewerbegebiet flexibler gehandhabt, ohne jedoch Natur und Landschaftsbild beeinträchtigen zu wollen. Daher wurden beispielsweise glänzende Materialien an Dach und Fassade sowie Zink und Kupfer für die Dacheindeckung ausgeschlossen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet wurde in Anlehnung an die Merkmale des angrenzenden Bebauungsplan-Gebietes „Johnsatz Süd Teil 2“ festgesetzt. Analog wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprächen.

Das Gewerbegebiet wurde mit Einschränkungen in Nutzung und Schallabstrahlung festgesetzt, um die Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht wesentlich zu stören.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten resultiert hauptsächlich aus der strukturellen Eigenart des Gebietes und seiner Umgebung. Ausgeschlossen wurden Tankstellen, weil sie nicht dem Gebietstyp entsprechen und keine städtebaulich gelungene Ortseingangssituation zuließen. Auf Anlagen für kulturelle Zwecke wurde verzichtet, da dieser Bedarf bereits mit der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf abgedeckt wird. Vergnügungsstätten wurden aufgrund der zu erwartenden, unzumutbaren Lärmimmissionen und Verkehrsprobleme ausgeschlossen.

Um dem Charakter eines gemischt genutzten Gebietes zu entsprechen und die Identifikation mit dem Betrieb, verbunden mit einem erhöhten Gestaltungswillen, zu stärken, sollen ausnahmsweise Betriebswohnungen im Gewerbegebiet zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes 0,3.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die maximale Grundflächenzahl 0,7. Dieses stellt einen Kompromiss der maximalen Festsetzungsmöglichkeiten zwischen Gewerbe- und Mischgebiet dar.

Die Gebäudehöhe wurde entsprechend der Eigenart der Umgebung auf maximal 8 m festgesetzt.

7.3 Nebenanlagen, Garagen, überdeckte Stellplätze sowie Anbauverbote

Im Wohngebiet sind Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden, um wie in den angrenzenden Wohngebieten eine Vorgartenfläche freizuhalten.

Im Gewerbegebiet sollen Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, einerseits um dem vom Straßenbauamt geforderten Anbauverbotsstreifen entlang der Hohenzollernstraße und im Einmündungsbereich zur Römerstraße nachzukommen, andererseits um eine besondere städtebauliche Ordnung im Ortseingangsbereich und im Bereich um das Bürgerhaus zu bewahren.

7.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Aufteilung der Fläche für den Gemeinbedarf, d. h. die Anordnung des Baufensters (Zweckbestimmung „Bürgerhaus“), des Festplatzes, der Stellplätze und der öffentlichen Grünfläche resultiert aus der Schalltechnischen Untersuchung³. Die Anordnung gewährleistet durch die Einhaltung bestimmter Abstände zur Wohnbebauung einen Schutz der Anwohner vor Lärmeinwirkung. Aus demselben Grund ist auch der Eingangsbereich des Bürgerhauses in Richtung Süden orientiert, und die Stellflächen sind entlang der Römerstraße und der Siebentälerstraße ausgewiesen.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit den Festsetzungen „Bodenschutz“ und „Minimierung der Versiegelung“ kommt der Bebauungsplan den Anforderungen aus § 1a Abs. 1 BauGB nach, mit Grund und Boden schonend umzugehen und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wege

³ Dr. Ing. Frank Dröscher, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lindenwasen“ in Rottenburg am Neckar-Weiler, 2002

und Stellflächen wasserdurchlässig zu gestalten wird außerdem als Vermeidungsmaßnahme gemäß Grünordnung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers mindert die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts. Daher muss im Rahmen der Baugesuche geprüft werden, ob das anfallende Dachwasser auf den Baugrundstücken versickert und verdunstet werden kann. Ist dies nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich, muss das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation eingeleitet werden.

7.6 Aktiver und passiver Lärmschutz

Bereits die geplante Aufteilung der Fläche für den Gemeinbedarf verhindert laut Schalltechnischer Untersuchung die Überschreitung der Grenzwerte für Lärmimmissionen in den Wohngebieten. Um auch ausnahmsweise Überschreitungen zu vermeiden und einen Sichtschutz herzustellen, wird als aktive Lärmschutzmaßnahme entlang des östlich an den Festplatz angrenzenden Wohngebietes „Johnsatz Süd Teil 2“ ein 1,50-2,00 m hoher, zu begründender Lärmschutzwall festgesetzt.

Die Festsetzungen, für schutzwürdige Räume im eingeschränkten Gewerbegebiet (Büro-räume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen) bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen (passive Lärmschutzmaßnahme), wurde der Schalltechnischen Untersuchung entnommen.

7.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die Pflanz- und Erhaltungsgebote resultieren im wesentlichen aus der Grünordnungsplanung.

Die weitgehende Erhaltung von Pflanzen sowie die Begrünung von Stellflächen, Flachdächern, Fassaden, Baugrundstücken und der Fläche für den Gemeinbedarf dienen zum einen der Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Zum anderen dienen die Einzelpflanzgebote entlang der Straßen und des Festplatzes der Gestaltung des Gebietes und der Gliederung der Freiräume.

Das Pflanzgebot am nördlichen Rand der öffentlichen Grünfläche stellt neben dem zu begründenden Lärmschutzwall einen weiteren Sichtschutz zwischen privat und öffentlich genutzter Fläche dar und ist mit der bestehenden Sukzessionsfläche verbunden.

8. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	9.390 m ²	70 %
<i>davon Grünfläche</i>	4.562 m ²	34 %
Gewerbefläche	2.312 m ²	17 %
Wohnbaufläche	968 m ²	7 %
Verkehrsfläche	792 m ²	6 %
Gesamtfläche	13.462 m²	100 %

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Die Grundstücke, die sich in Privatbesitz finden, müssen von der Stadt Rottenburg am Neckar aufgekauft bzw. gegen andere Grundstücke getauscht werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen auf dem Gelände werden im Zuge der Errichtung des Bürgerhauses realisiert.

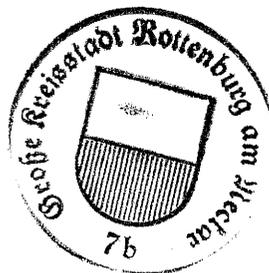
10. Erschließungskosten

Da das Plangebiet über die Römerstraße und die Siebentälerstraße bereits erschlossen ist, fallen keine direkten Erschließungskosten an. Die innere Erschließung der öffentlich genutzten Fläche wird im Zuge der Hochbaumaßnahme verwirklicht und abgerechnet.

Rottenburg am Neckar, den 26. Februar 2003



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Karen Berger
Stadtplanungsamt