



Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

SONDERGEBIET gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung LANDWIRTSCHAFTLICHE SCHUPPENANLAGE für das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten.



## ZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
SO SONDERGEBIET LANDWIRTSCHAFTLICHE SCHUPPENANLAGE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
TH max. MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
o OFFENE BAUWEISE  
→ FIRSTRICHTUNG ZWINGEND  
— BAUGRENZE

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
LAND UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER WEG  
INNERE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

**PLANZGEBOTE**  
● BÄUME ERHALTEN  
○ BÄUME NEU PFLANZEN

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
▲ ZUFAHRT  
— GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES  
DN DACHNEIGUNG  
SD SATTELDACH

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	MAXIMALE TRAUFHÖHE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1:2 500



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

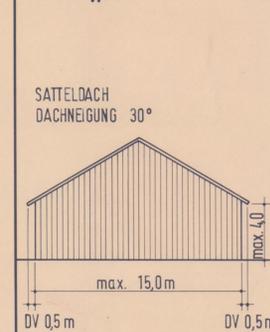
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265)  
1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 5 1-15 BauNVO  
Das Gebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Schuppenanlage" festgesetzt, es dient dem Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten.  
2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 3 BauNVO  
In den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschlossene Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m zulässig (die Traufhöhe wird gemessen von der oberkante Erdgeschossoberkante (EFH) bis zur Unterkante der Sparren an der Traufe).  
3.) Nebenanlagen § 14 BauNVO  
Nebenanlagen sind nicht zulässig.  
4.) Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.  
5.) Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Die im Plan eingetragenen bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und wenn erforderlich durch einheimische hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind einheimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.  
6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die im Geltungsbereich festgesetzten Feldwege dienen ausschließlich dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr.  
11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51)  
1.) Dachgestaltung  
Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zwingend vorgeschrieben. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind nur rot bis rotbraune Tonziegel oder gleichfarbene Betondeckenteile zugelassen. Die Dachvorsprünge (DV) sind entsprechend der Zeichnung (Bauliche Gestaltung) auszuführen.  
2.) Fassadengestaltung  
Die Außenwände der Gebäude und die Tore sind mit vertikaler Holzschalung zu verkleiden. Es sind unbehandelte Oberflächen sowie behandelte Oberflächen in Brauntönen zulässig.  
3.) Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten  
In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude in einheitlicher Höhe, Tiefe, Dachdeckung, Farbgebung und mit durchgehender First- und Traufausbildung auszuführen.  
4.) Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind nicht zulässig.  
5.) Gestaltung der unbebauten Flächen  
Die unbebauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der inneren Erschließungsfläche, als Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen. Die innere Erschließungsfläche ist mit einer Schottertragschicht zu versehen.  
III. HINWEISE  
1.) Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermitteln zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude in dichtem Beton auszuführen.  
2.) Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist das Landesdenkmalamt zu verständigen. Dies gilt auch für Feldkreuze, Grenzsteine mit Inschriften u.ä.  
3.) Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren festgesetzt.

## BAULICHE GESTALTUNG

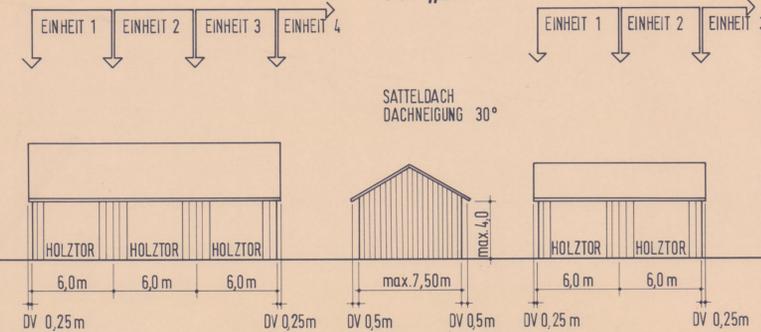
M 1:200

ZULÄSSIGE MATERIALIEN: 1.) DACHDECKUNG = NATURROTE U. ROTBRAUNE TONZIEGEL / GLEICHFARBIGE DACHSTEINE  
2.) AUSSENWÄNDE U. TORE VERTIKALE HOLZVERSCHALUNG

TYP „A“



TYP „B“



## ROTTENBURG AM NECKAR BEBAUUNGSPLAN „SCHUPPENANL. FLECKENÄCKER“

- VERFAHRENSVERMERKE**
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 5. 5. 1987 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauB) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2266) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 7. 5. 1987 öffentlich bekanntgemacht.
  - BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 7a Abs. 2 BBauB erfolgte am 11. 5. 1987
  - AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 3.11.1987 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
  - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.12.1987 bis 20.1.1988 einschließlich öffentlich ausgelegt.
  - SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 26. 04. 1988 als Satzung beschlossen.
  - ANZEIGE**  
Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 20.12.1988 Nr. 22-32/2511 2-1-1065/88 abgeschlossen.
  - INKRAFTTRETEN**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 02. 02. 1989 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, DEN 24. 01. 1989

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONDERGEBIET LANDWIRTSCHAFTLICHE SCHUPPENANLAGE

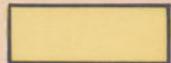
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
TH max. MAXIMALE TRAUFGÖHE IN METER

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE  
←→ FIRSTRICHTUNG ZWINGEND  
— BAUGRENZE

## VERKEHRSFLÄCHEN

 LAND UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER WEG  
 INNERE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

## PLANZGEBOTE

 BÄUME ERHALTEN  
 BÄUME NEU PFLANZEN

## SONSTIGE PLANZEICHEN

 ZUFAHRT  
 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES  
DN DACHNEIGUNG  
SD SATTELDACH

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	MAXIMALE TRAUFGÖHE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265)

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

Das Gebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Schuppenanlage" festgesetzt, es dient dem Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten.

- 2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 16 Abs. 3 BauNVO

In den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschlossene Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m zulässig (die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH) bis zur Unterkante der Sparren an der Traufe).

- 3.) Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nicht zulässig.

- 4.) Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

- 5.) Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Plan eingetragenen bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und wenn erforderlich, durch einheimische hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind einheimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die im Geltungsbereich festgesetzten Feldwege dienen ausschließlich dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51)

### 1.) Dachgestaltung

Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° zwingend vorgeschrieben. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind nur rot bis rotbraune Tonziegel oder gleichfarbene Betondachsteine zugelassen. Die Dachvorsprünge (DV) sind entsprechend der Zeichnung (Bauliche Gestaltung) auszuführen.

### 2.) Fassadengestaltung

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

### 3.) Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten

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

### 4.) Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

### 5.) Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der inneren Erschließungsfläche, als Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen. Die innere Erschließungsfläche ist mit einer Schottertragschicht zu versehen.

## III. HINWEISE

- 1.) Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermitteln zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude in dichtem Beton auszuführen.
- 2.) Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist das Landesdenkmalamt zu verständigen. Dies gilt auch für Feldkreuze, Grenzsteine mit Inschriften u.ä.
- 3.) Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren festgesetzt.

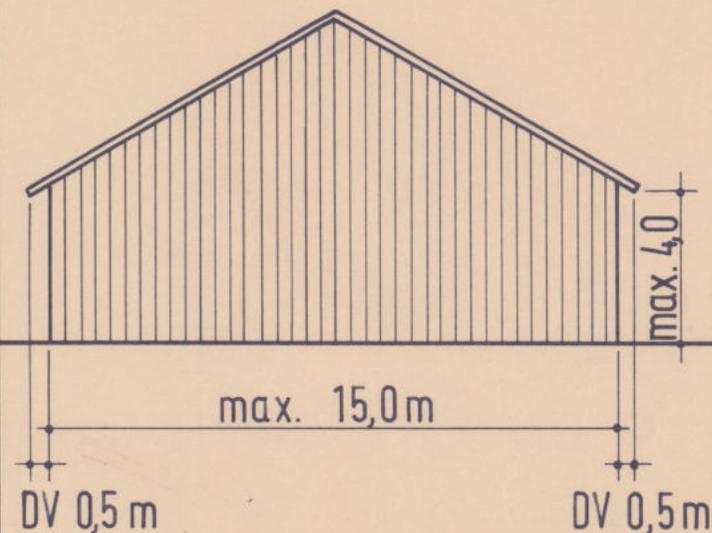
# BAULICHE GESTALTUNG

M 1:200

ZULÄSSIGE MATERIALIEN: 1.) DACHDECKUNG = NATURROTE U. ROTBRAUNE TONZIEGEL / GLEICHFARBIGE DACHSTEINE  
2.) AUSSENWÄNDE U. TORE VERTIKALE HOLZVERSCHALUNG

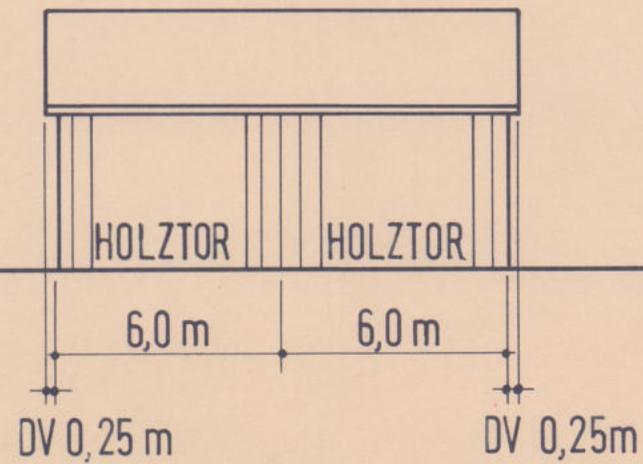
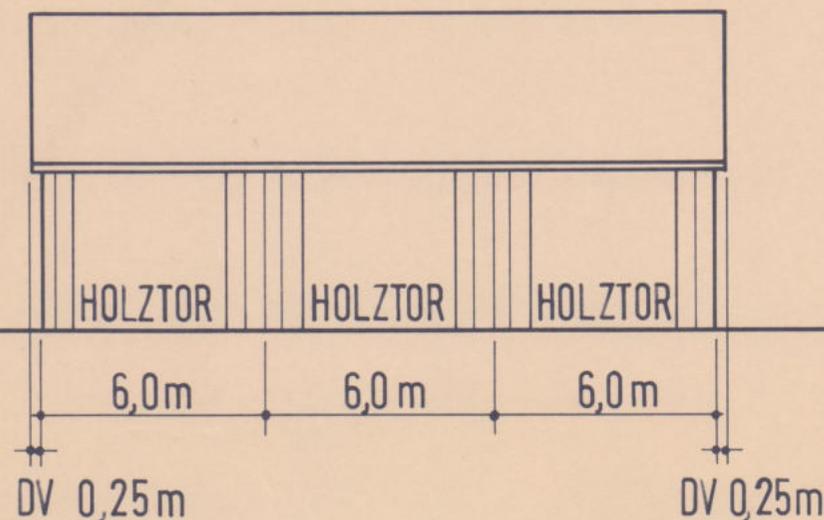
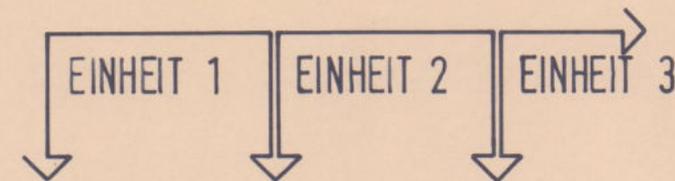
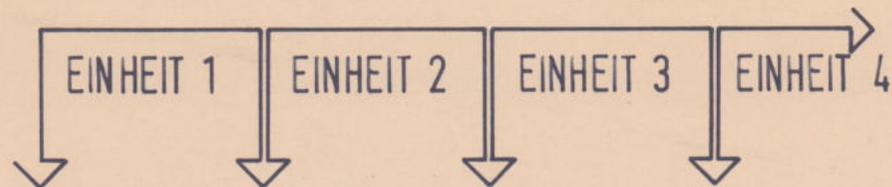
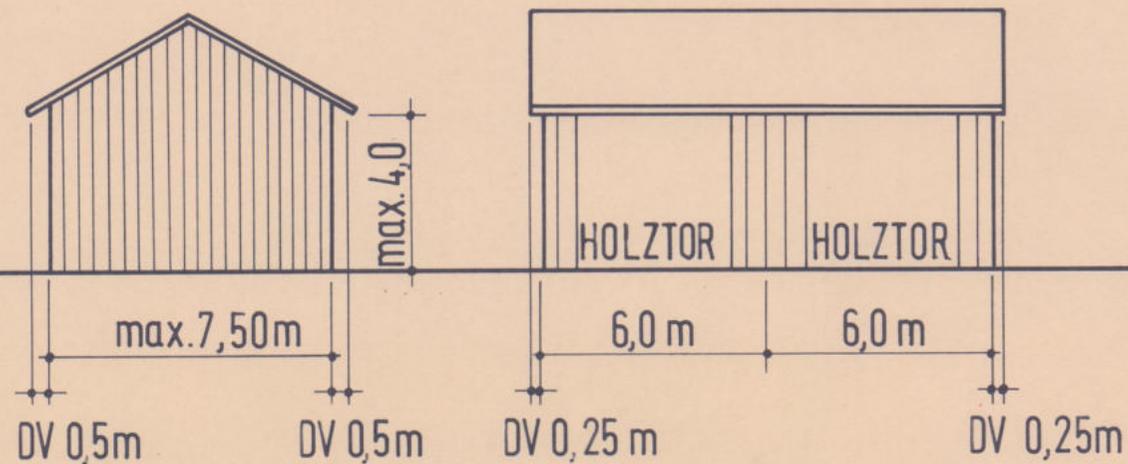
## TYP „A“

SATTELDACH  
DACHNEIGUNG 30°



## TYP „B“

SATTELDACH  
DACHNEIGUNG 30°



# ÜBERSICHTSPLAN

M 1:2500



# ROTTENBURG AM NECKAR

## BEBAUUNGSPLAN „SCHUPPENANL. FLECKENÄCKER“

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 5. 5. 1987 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 7.5.1987 öffentlich bekanntgemacht.

#### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte am 11.5.1987

#### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 3.11.1987 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

#### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.12.1987 bis 20.1.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen.

#### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am **26.04.1988** als Satzung beschlossen.

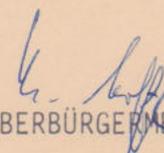
#### 6. ANZEIGE

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom **20.12.1988** Nr. 22-32/2511.2-1-1065/88 abgeschlossen.

#### 7. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am **02.02.1989** ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, DEN **24.01.1989**

  
OBERBÜRGERMEISTER



  
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTS

Begründung zum Bebauungsplan

**"Schuppenanlage Fleckenäcker"** im Stadtteil Wendelsheim

#### Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung
7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Ein Großteil der landwirtschaftlichen Betriebe im Rottenburger Umland gehört zu den im Sinne des § 35 BBauG nicht privilegierten Landwirten. Dadurch ist es diesem Personenkreis nicht möglich, Gebäude im Außenbereich zu errichten, gleichzeitig fehlen dieser Gruppe oft die Möglichkeiten zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten innerhalb der bebauten Ortslage. Es muß jedoch anerkannt werden, daß diese landwirtschaftlichen Betriebe einen wichtigen Beitrag zur Pflege der Kulturlandschaft leisten. Daher erscheint es sinnvoll und notwendig, für diesen Bedarf eine rechtlich gesicherte Unterbringungsmöglichkeit durch einen Bebauungsplan für eine landwirtschaftliche Schuppenanlage zu schaffen. Gleichzeitig kann das geplante Schuppengebiet jedoch auch von privilegierten Landwirten in Anspruch genommen werden, dadurch wird mit der Ausweisung ein Beitrag zur Entlastung der Landschaft im Außenbereich geleistet. Im konkreten Fall der Schuppenanlage für den Stadtteil Wendelsheim wird ein bestehender Bedarf seitens des Landwirtschaftsamtes bejaht und durch das Interesse von betroffenen Landwirten anlässlich der durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung bestätigt.

## 2. Einfügung in die übergeordneten Planungen

Das überplante Gebiet wird im genehmigten Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Der Standort entspricht durch seine Lage in der Nähe der bebauten Ortslage und in einem landwirtschaftlich und topographisch nicht exponierten Bereich der vorgesehenen Nutzung.

## 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

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

## 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Gestaltungsbereichs

Das ausgewiesene Sondergebiet wird zur Zeit als Lagerfläche und Streuobstwiese genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen derzeit ca. 20 hochstämmige Obstbäume. Das Gelände steigt in Richtung Nordosten leicht an und grenzt im Osten an den Schutzwall einer Schießsportanlage. Ansonsten umgeben das Planungsgebiet weitere Streuobstwiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. An der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze bestehen Feldwege, die an die Obere Dorfstraße angeschlossen sind. Die Entfernung zur Ortslage beträgt ca. 500 m.

## 5. Angaben zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über bestehende Feldwege, die jedoch für den zu erwartenden landwirtschaftlichen Verkehr und zur Schuppenanlage auf eine Breite von 4,5 bzw. 4,0 m auszubauen und gemäß den neuesten Richtlinien für den Feldwegebau zu befestigen sind.

Die innere Erschließung dient der Zufahrt von den Feldwegen zu den Schuppeneinheiten und dem Rangieren von Maschinen und Geräten. Diese Erschließungsfläche ist bewußt zwischen den Gebäudegruppen angelegt, um eine Störung der Grünflächen nach außen auf das vermeidbare Maß zu beschränken. Ein Durchfahren ist daher bei den kleineren Einheiten nicht vorgesehen, die Erschließungsflächen würden dadurch in einem unvermeidbaren Maß vergrößert. Ein Anschluß der Anlage an die Elektrizitäts- und Wasserversorgung ist nicht vorgesehen.

Ein Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Für die Dachentwässerung der Schuppen sind geeignete Entwässerungsanlagen (Sickerpackungen, Sickerschächte) vorzusehen.

## 6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Schuppenanlage" fest und läßt in den textlichen Festsetzungen als zulässige Hauptnutzung das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten zu. Die Festsetzung der zulässigen Hauptnutzung ist bewußt eng gefaßt, um

- a) insbesondere die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen oder sonstigen Gütern sowie das Abstellen von Maschinen und Geräten außerhalb der vorgesehenen Schuppen zu unterbinden und dadurch eine Störung des Landschaftsbildes zu vermeiden,
- b) eine mißbräuchliche Nutzung der Anlage deutlich auszuschließen und dadurch den Kreis der Interessenten auf die Landwirte mit einem echten Bedarf im Sinne der zulässigen Nutzung einzugrenzen.

### 6.2 Abmessungen und Gestaltung der Gebäude

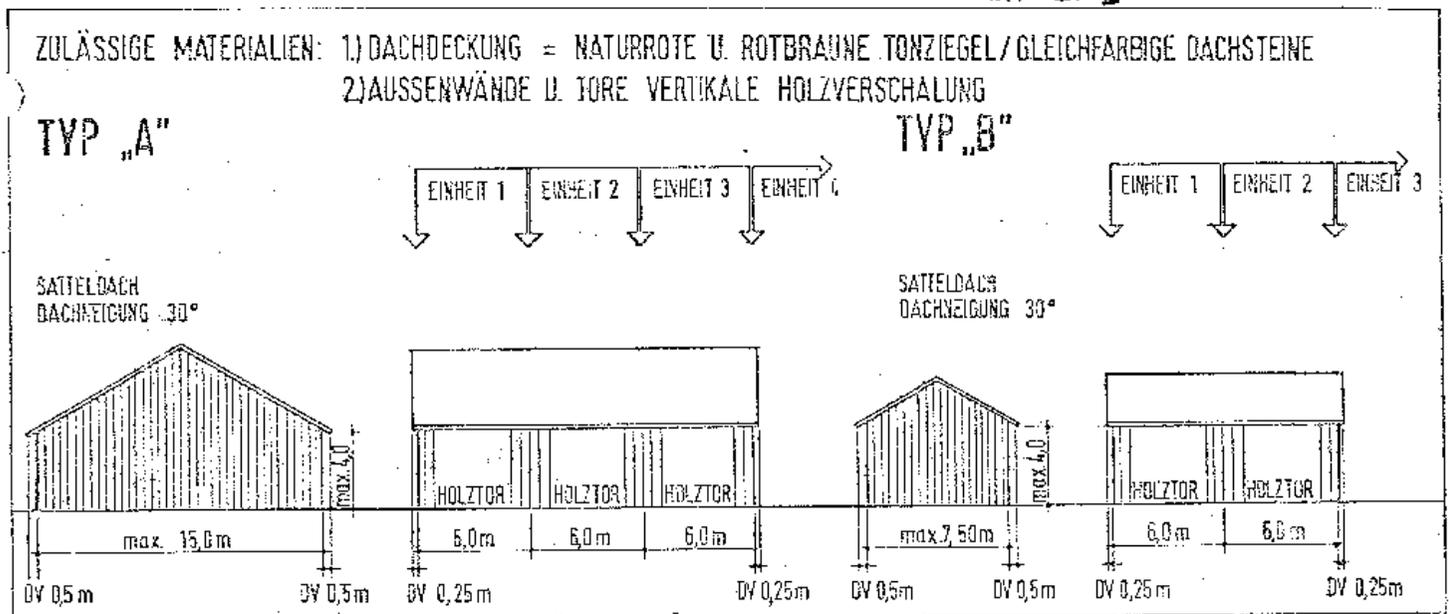
Entsprechend den vom Landwirtschaftsamt und von der landwirtschaftlichen Abteilung des Regierungspräsidiums ausgearbeiteten Richt- und Erfahrungswerten wird im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung von 2 unterschiedlichen Schuppengrößen geschaffen. Die größeren Einheiten erlauben bei einer Abmessung von max. 6 X 15 m die Unterbringung von Großgeräten wie Mähdrescher u.ä. Hierfür wird im Lageplan ein Baufeld zur Aufnahme von 3 zusammengefaßten Einheiten und ein Baufeld zur Aufnahme von 4 zusammengefaßten Einheiten festgelegt, wobei die Stellung der Gebäude ein Durchfahren ermöglicht.

Die restlichen 4 Baufelder ermöglichen die Realisierung vom max. 11 Schuppeneinheiten mit einer max. Abmessung von 6 X 7,5 m. Diese Größe genügt nach den Erkenntnissen der Fachbehörden dem normalen Bedarf kleinerer Betriebe und läßt eine wirtschaftliche Errichtung der Gebäude in Skelettbauweise mit konstruktiv optimalen Binderfeldern zu. Aufgrund der Lage des Sondergebietes im Außenbereich und in einem die Ortslage in die Landschaft einbindenden Streuobstwiesengürtel ist eine besondere Aufmerksamkeit auf die bauliche Gestaltung der vorgesehenen Gebäude zu legen. Der Bebauungsplan enthält daher sehr konkrete und bindende Festsetzungen, die insbesondere die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und die Höhenentwicklung der Baukörper regeln.

## BAULICHE GESTALTUNG

im Original

M 1:200



### 6.3 Stellung und Zuordnung der Gebäude

Im gleichen Maße wie bei der baulichen Gestaltung der Schuppen ist auch bei der Anordnung der Baukörper und damit der Baufelder darauf zu achten, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Zum Einen sollten die Einzelgebäude in einem vertretbaren Maße zusammengefaßt werden, zum Anderen soll sich die Anlage möglichst unaufdringlich in die topographische Situation einfügen. Der Bebauungsplan ordnet die vorgesehenen Gebäude in dem der Schießsportanlage zugewandten Teil der Obstwiese an und folgt bei der Festlegung der Firstrichtungen weitgehend den Höhenlinien im vorhandenen Gelände. Durch diese Einbindung in die Topographie der Landschaft, in Verbindung mit der Festsetzung von traditionell typischen Satteldächern, ist zu erwarten, daß eine unzumutbare Störung der Landschaft ausgeschlossen wird.

#### 6.4 Grüneinbindung

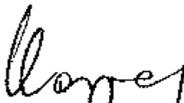
Die im Geltungsbereich bestehenden Obstbäume sollen soweit wie möglich erhalten werden. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus eine umfangreiche Ergänzung des typischen Streuobstbestandes vor und legt für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen eine entsprechende Nutzung und Pflege fest. Hierdurch soll eine optische Abschirmung der Schuppenanlage und eine Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild erzielt werden.

#### 7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Es ist vorgesehen, nach dem Erwerb der gesamten Fläche durch die Gemeinde die überbaubaren Teilflächen an interessierte Landwirte zur Nutzung und Bebauung zu verpachten. Bei der Vertragsgestaltung wird auf die Einhaltung der zulässigen Nutzung und der angestrebten Ordnung im Gebiet zu achten sein. Die Stadt kann hier auf bereits gewonnene Erfahrungen bei der Schuppenanlage im Ortsteil Bad Niedernau zurückgreifen. Die Kosten für den Ausbau der Feldwege, die Herstellung der inneren Erschließungsfläche werden vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg auf DM 128.000,-- geschätzt. Nachteilige Folgen oder unzumutbare Belästigungen für die Umgebung des Gebietes sind aus der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Rottenburg a.N., den 23.10.1987 / 26. April 1988

  
Amtsleiter

  
Bearbeiter