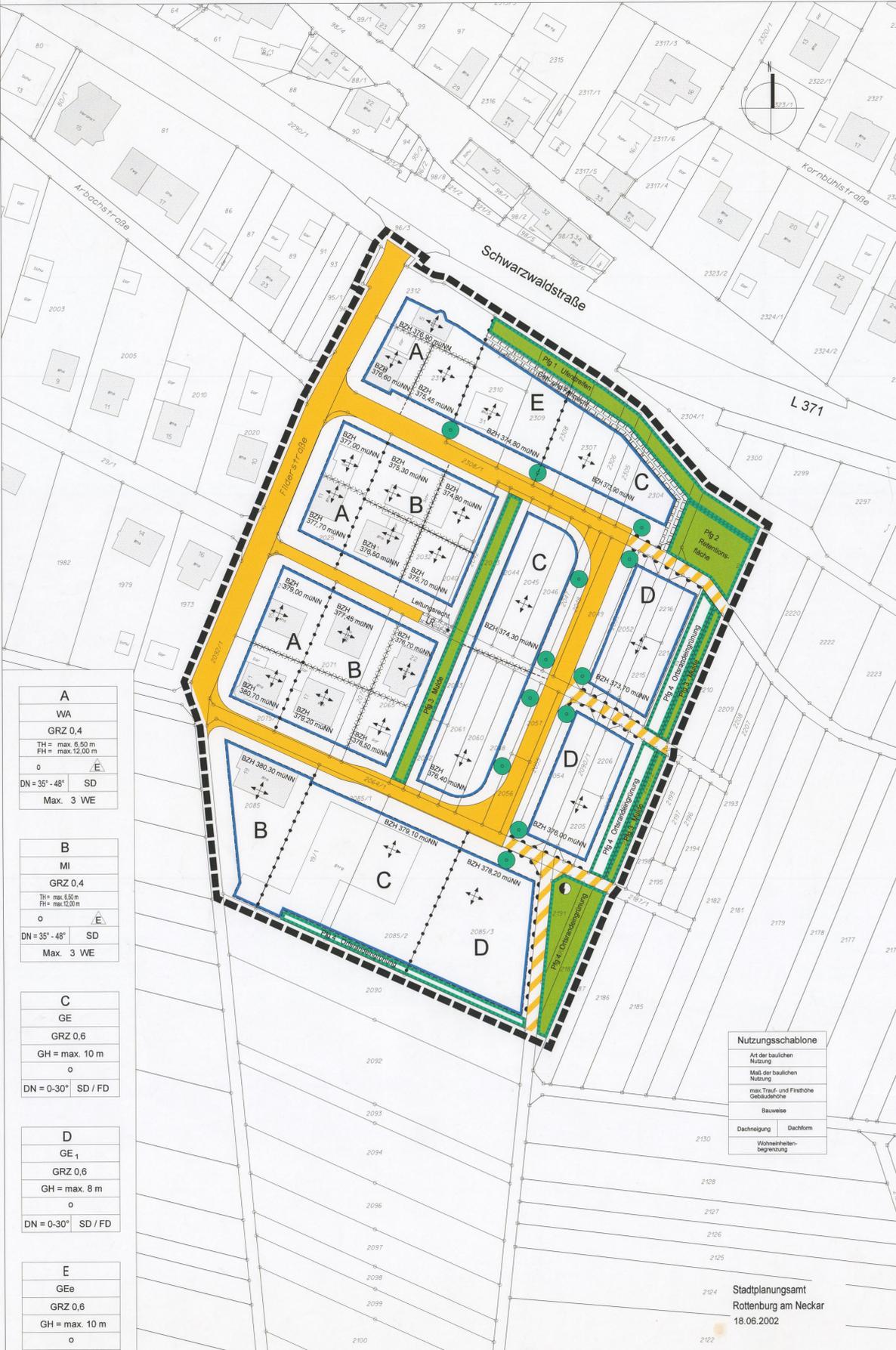


Unberücksichtigt und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- GE, GE1 Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- 3 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- TH/FH Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- GH Gebäuhöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- BZH Bezugshöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- o Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- E Einzelhäuser § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Finstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (LR) zu belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Uferstreifen, Öffentliche Grünfläche Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Retentionsfläche Öffentliche Grünfläche Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Milde Öffentliche Grünfläche Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Ortsrandgründung Öffentliche Grünfläche Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Ortsrandgründung Private Grünfläche Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WIESENÄCKER"

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

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).  
BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

PlanzV 90 = Verordnung über die Ausstattung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorgabe) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

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

1.1.1 Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- die zur Versorgung des Gebietes dienenden Laden sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Nicht zulässig sind:  
- Garagenbetriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten aller Art

1.1.3 Ausnahmen:  
- Einzel- und Speisevereine  
- Betriebe des Bahnergebnisgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6

1.2.1 Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Schaufenster- und Speisevereine sowie Betriebe des Bahnergebnisgewerbes  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungs- sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Nicht zulässig sind:  
- Garagenbetriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten aller Art

1.3 Gewerbegebiet (GE, GE1 und GEe) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9

1.3.1 Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe  
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Lagerplätze, havoriert ausgenommen sind Lagerplätze im GE1, die höher als 5,0 m sind

1.3.2 Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
- Vergnügungsstätten aller Art

1.3.3 Ausnahmen  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
Gebäude mit Sonderzwecken zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugerechnet und im gegenüber in Grundfläche und Baunutzung untergeordnet sind. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Planflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO  
Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert festgesetzt; siehe Planzeichnung. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Höchstmaße für Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH), im Gewerbegebiet (GE, GE1 und GEe) ist eine maximale Gebäuhöhe (GH) festgesetzt.  
Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt jeweils die Höhe in Meter über Normal Null (m.ü.NN) laut Planzeichnung.  
Die Traufhöhe (TH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachtrauf gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten alle und/oder Stützen.  
Die Firsthöhe (FH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Scheitelpunkt Oberkante Dachtrauf der jeweiligen Hauptdachflächen gemessen.  
Als Gebäuhöhe (GH) ist definiert:  
Bei Flachdächern (FD): Der höchste Scheitelpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachtrauf bzw. Oberkante Attika.  
Bei Satteldächern (SD): Ist die Gebäudehöhe (GH) identisch mit der Firsthöhe (FH).  
Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäuteile wie z.B. Aufzüge oder Schornsteine im Gewerbegebiet (GE, GE1, GEe) dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist durch Planzeichnung als offene Bauweise (o) festgesetzt.  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.  
Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die Gebäudestellung / Hauptfinstrichtung ist entsprechend dem Planentwurf teilweise parallel zu den Richtungsflächen auszurichten.  
Gärten und überdeckte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
Im Bereich des Gewerbegebietes GE und GE1 muss die Größe der Baugrundstücke mit Grundflächenzahl mindestens 10 qm betragen.

7. Flächen für Nebenanlagen und Gärten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen über 20 m<sup>2</sup>, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, und Gärten unzulässig.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig, siehe Planentwurf.

9. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung sind als "Wirtschaftsweg" festgesetzt.  
Einstieg der Wirtschaftsweg und Ein- und Ausfahrten unzulässig.

10. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
In der Planzeichnung ist eine Fläche für eine Umkleekabine festgesetzt.

11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB

11.1 Öffentliche Grünflächen  
Als Öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:  
- "Uferstreifen"  
- "Retentionsfläche"  
- "Ortsrandgründung"

In den Öffentlichen Grünflächen "Milde" und "Retentionsfläche" sind Anlagen zur Retention und flächenhaften Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen festgesetzt.

11.2 Private Grünflächen  
Als Private Grünflächen sind festgesetzt:  
- "Ortsrandgründung"

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

12.2 Minimierung der Versiegelung / Verbesserung des Wasserhaushaltes  
Hof- und Stellplätze, nur zulässig befestigte Wege sowie die festgesetzten "Wirtschaftsweg" sind mit wasserundurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Rasenpflaster, Fugenspflaster oder Schotterbelag herzustellen. Bereiche gewöhnlich genutzter Lagerflächen, auf denen wasserführende Stoffe gelagert werden sowie stark frequenzbesetzte Stellflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die anfallenden Niederschlagswasser sind der Kanalisation zuzuführen.  
Das zur Pflege des "Uferstreifens" festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist als Grasweg auszubilden.  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Hof- und Stellplätzen der neu anzubauenden Bauebenen ist in Mulden abzuführen und einer zentralen Retentionsfläche nahe des Arbachs zuzuführen. Oberflächendes Wasser sind in den Vorfluter geleitet.

12.3 Ausgleichsmaßnahme 1  
Aufwertung einer Grünfläche zur Straußweise im Flurbereich "Vorderer Lichtenberg"  
Als "Ausgleichsmaßnahme 1" ist außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken Nr. 2952, 2950 und 2957/2 die bestehende Lücke im Straußbestand durch Neuanpflanzung zu schließen. Dazu sind ca. 25-30 Obstbäume in einem Abstand von ca. 10 m neu zu pflanzen. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen (in den ersten drei Jahren jährlich, danach alle zwei bis drei Jahre) ist die Entwicklung des Bestandes zu sichern. Zusätzlich ist die Fläche mindestens zweimal jährlich zu mähen.

12.4 Ausgleichsmaßnahme II  
Bepflanzung eines Entwässerungsgabens im Flurbereich "Kleiner, Unterer Brühl, Galäcker, Feilenäcker, Lochweiser"  
Außerhalb des Geltungsbereiches bestehen südlich von Wendelsheim im Grenzgebiet der Gemarkungen Wendelsheim und Retterburg in den Gemeinden "Unterer Brühl, Galäcker, Feilenäcker, Lochweiser" zwei periodisch wasserführende Entwässerungsgäben. Als "Ausgleichsmaßnahme II" ist der nur lockerhaft bepflanzen nördliche Entwässerungsgaben auf einer Länge von ca. 500 m mit entsprechenden Neuanpflanzungen im Bereich des Grabens und der Böschungsbereiche bzw. der hochgelegenen Flächen (ca. 0,18 ha) zu realisieren. Hierzu sind insbesondere Niederholz bzw. Sträucher wie Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Schwarze Holunder), Prunus spinosa (Schlehe) oder Rosa canina (Hunds-Rose) zu pflanzen. Zusätzlich ist im Bereich von ausgewählten Flächen (z.B. 0,08 ha) eine Gewässerunterbauung zu realisieren, die durch Gehölze wie Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix sp. (Weidenarten) oder Acer campestre (Feldahorn) charakterisiert ist. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen ist die Entwicklung und der Bestand der jeweiligen Sträucher und Bäume zu sichern.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13.1 Leitungsrecht  
Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der notwendigen Ver- und Entorgung des Baugrabens.

13.2 Geh- und Fahrrecht  
Das entlang der "Uferstreifen" festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der Pflege des "Uferstreifens".

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB  
Entsprechende Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind von den Bauherren anzufertigen vorzunehmen.  
Für die Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die entstehenden Neuanpflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzsämlinge sind in der draußigenen Planzeichnung zu ersetzen. Die Pflegehinweise unter Punkt 9 der HINWEISE sind zu beachten.  
Von den festgesetzten Standorten für Einzelanpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

14.1 Flächenpflanzgebiet "Pfl 1 Uferstreifen" Öffentliche Grünfläche  
Der Uferstreifen entlang des Arbachs ist in unregelmäßigen Abständen mit gewässertypischen Gehölzen der Artenliste A 2 zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist resilient, die Gehölze sind im Anzeichen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1, 2, 20 g/m<sup>2</sup>), um die Strukturvielfalt zu erhöhen sind im Unterwuchs Stäucher zu ergänzen.

14.2 Flächenpflanzgebiet "Pfl 2 Retentionsfläche" Öffentliche Grünfläche  
Die Retentionsfläche besteht aus einer Grünfläche, die eine Senke enthält. Ihre wesentliche Aufgabe ist die Retention und Versickerung des über den anliegenden Niederschlagswasser angeschossenen Dach-, Hof- und Stellplatzflächen.  
Die Grünfläche ist locker mit kleinen Baum-/Strauchgruppen der Artenliste A 2 zu bepflanzen.  
Die Versickerungsmulden sind als wechsellastige Standorte zu gestalten und die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubuchen. Dazu hat eine Gras-Krütersaatsart zu erfolgen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1, 2, 20 g/m<sup>2</sup>), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Rohricht ergänzt werden kann. Gehölzarten sind in den Mulden selbst sind zu vermeiden.

14.3 Flächenpflanzgebiet "Pfl 3 Ortsrandgründung" Öffentliche Grünfläche  
Die Ortsrandgründung besteht aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste A 1 anzubauen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebölze zu pflanzen. Geeignet sind 2-3 mal verpflanzte Hochstämme, die in unregelmäßigen Abständen von 10-15 m gepflanzt werden. Als Unterwuchs eignet sich eine pflanzenspezifische Gras-Krütersaatsart (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1, 2, 20 g/m<sup>2</sup>).

14.4 Flächenpflanzgebiet "Pfl 4 Ortsrandgründung" Private und Öffentliche Grünfläche  
Es ist eine Ortsrandgründung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste A 1 anzubauen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebölze zu pflanzen. Geeignet sind 2-3 mal verpflanzte Hochstämme, die in unregelmäßigen Abständen von 10-15 m gepflanzt werden. Als Unterwuchs eignet sich eine pflanzenspezifische Gras-Krütersaatsart (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1, 2, 20 g/m<sup>2</sup>).

14.5 Einzelanpflanzung  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelanpflanzungen sind mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen der Artenliste A 9 auszuführen. Für diese Pflanzungen sollen Solitärbaum A 4 verwendet werden.

14.6 Durchgrünung der privaten Freiflächen  
Im Gewerbegebiet (GE, GE1 und GEe) ist eine Durchgrünung von 20 % im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) von mindestens 40 % des Baugrundstückes zu gewährleisten. Die zu pflanzenden Bäume sind gemäß Einzelanpflanzung zu setzen. Darüber hinaus sind für Baum- und Strauchpflanzungen die Arten A 5 der Artenliste zu verwenden.  
Als Unterwuchs eignet sich eine pflanzenspezifische Gras-Krütersaatsart (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1, 2, 20 g/m<sup>2</sup>).

14.7 Begrünung von Flachdächern  
Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm auszubilden, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
Gärten, überdeckte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

14.8 Fassadenbegrünung  
Geschlossene Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche sind dort, wo dies technisch und vom Betriebsablauf möglich ist, mit Kletterpflanzen nach Artenliste A 6 oder mit Spalstabrot zu begrünen. Die Pflanzstände müssen mindestens 10 cm unregelmäßig festgelegte Pflanzabstände vorzusehen.  
Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste A 5 zu pflanzen.

14.9 Stellplätze  
Je 6 Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen entsprechend der Artenliste A 5 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelsaum) muss mindestens 2,5 Meter  $\times$  2,5 Meter groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

ARTENLISTEN

Bäume	A 1	A 2	A 3	A 4	A 5	A 6
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X	X	X
Corylus avellana	Hasel (Haselholz)	X	X	X	X	X
Fagus sylvatica	Rothbuche	X	X	X	X	X
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X	X	X	X	X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	X	X	X
Salix sp.	Weidenarten	X	X	X	X	X
Quercus petraea	Traubeneiche (Wieseneiche)	X	X	X	X	X
Quercus robur	Stieleiche	X	X	X	X	X
Sträucher						
Cornus sanguinea	Roter Hirtengelb	X	X	X	X	X
Hedera helix	Efeu	X	X	X	X	X
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, funtblättrig	X	X	X	X	X
Polygonum aviculare	Knotenschwamm	X	X	X	X	X
Lonicera spec.	Gelbblättriger	X	X	X	X	X
Obstbäume (Apfel)						
Blauschwarze Weiden	X	X	X	X	X	X
Blaueiche	X	X	X	X	X	X
Gehäusen Rindweide	X	X	X	X	X	X
Gehäusen von Bäumen	X	X	X	X	X	X
Obstbäume (Apfel)	X	X	X	X	X	X
Obstbäume (Zweitschicht)	X	X	X	X	X	X
Wangenheims Frühweide	X	X	X	X	X	X
Hauweide	X	X	X	X	X	X
Hainmispel	X	X	X	X	X	X
Obstbaum (Weißdorn)	X	X	X	X	X	X
Schlingelweide	X	X	X	X	X	X
Waldreiser	X	X	X	X	X	X
Obstbäume (Birnen)	X	X	X	X	X	X
Obstbäume (Äpfel)	X	X	X	X	X	X
Obstbäume (Kirschen)	X	X	X	X	X	X
Obstbäume (Nektarbaum)	X	X	X	X	X	X
Obstbäume (Weißdorn)	X	X	X	X	X	X
Schlingelweide	X	X	X	X	X	X
Schlingelweide (kleinerer Wuchs)	X	X	X	X	X	X

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**

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

1.1 Dachgestaltung  
Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zulässig.  
Für die Dachdeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Verwitterung von Dachschuttwasser darstellt.  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarerzeugung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.  
Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbene Dachziegel zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäuden sind als Dachdeckung auch andere Materialien zul

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WIESENÄCKER"

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

## RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB = Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),

BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

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

### 1.1.1 Zulässig sind

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

### 1.1.2 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 1.1.3 Ausnahmen

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6

### 1.2.1 Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### 1.2.2 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

## 1.3 Gewerbegebiet (GE, GE1 und GEe) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9

### 1.3.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerplätze, hiervon ausgenommen sind Lagerplätze im GE1, die höher als 5,0 m sind

### 1.3.2 Nicht zulässig sind

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

### 1.3.3 Ausnahmen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert festgesetzt, siehe Planeintrag. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Höchstmaße für Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH), im Gewerbegebiet (GE, GE1, GEe) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt jeweils die Höhe in Meter über Normal Null (m.ü.NN) laut Planeinschrieb.

Die Traufhöhe (TH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Die Firsthöhe (FH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

Als Gebäudehöhe (GH) ist definiert:

- Bei Flachdächern (FD): Der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
- Bei Satteldächern (SD): ist die Gebäudehöhe (GH) identisch mit der Firsthöhe (FH).

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile wie z.B. Aufzüge oder Schornsteine im Gewerbegebiet (GE, GE1, GEe) dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt

Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag wahlweise parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.

Garagen und überdeckte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### 6. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Im Bereich des Gewerbegebietes GE und GE1 muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 10 ar betragen.

### 7. Flächen für Nebenanlagen und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup>, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, und Garagen unzulässig.

### 8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig, siehe Planeintrag.

### 9. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

Entlang der Wirtschaftswege sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

### 10. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

In der Planzeichnung ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

### 11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB

#### 11.1 Öffentliche Grünflächen

Als Öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:

- "Uferstreifen"
- "Retentionsfläche"
- "Mulde"
- "Ortsrandeingrünung"

In den Öffentlichen Grünflächen "Mulde" und "Retentionsfläche" sind Anlagen zur Retention und flächenhaften Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen festgesetzt.

#### 11.2 Private Grünflächen

Als Private Grünflächen sind festgesetzt:

- "Ortsrandeingrünung"

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

### 12.1 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.

### 12.2 Minimierung der Versiegelung / Verbesserung des Wasserhaushaltes

Hof- und Stellplatzflächen, nur zeitweise befahrene Wege sowie die festgesetzten "Wirtschaftswege" sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel 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 anfallenden Niederschlagswässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Das zur Pflege des "Uferstreifens" festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist als Grasweg auszubilden.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Hof- und Stellplatzflächen der neu anzuschließenden Bauflächen ist in Mulden abzuführen und einer zentralen Retentionsfläche nahe des Arbachs zuzuführen. Überlaufendes Wasser wird in den Vorfluter geleitet.

### 12.3 Ausgleichsmaßnahme I:

Aufwertung einer Grünfläche zur Streuobstwiese im Flurbereich "Vorderer Lichtenberg"

Als "Ausgleichsmaßnahme I" ist außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken Nr. 2805, 2806 und 2807/2 die bestehende Lücke im Streuobstbestand durch Neupflanzung zu schließen. Dazu sind ca. 25-30 Obsthochstämme in einem Abstand von ca. 10 m neu zu pflanzen. Durch entsprechende Pflegeschnitte (in den ersten drei Jahren jährlich, danach alle zwei bis drei Jahre) ist die Entwicklung des Biotopes zu sichern. Zusätzlich ist die Fläche mindestens zweimal jährlich zu mähen.

### 12.4 Ausgleichsmaßnahme II:

Bepflanzung eines Entwässerungsgrabens im Flurbereich "Killsteig, Unterer Bruttel, Gaßäcker, Felbenäcker, Lochwiesen"

Außerhalb des Geltungsbereiches bestehen südlich von Wendelsheim im Grenzbereich der Gemarkungen Wendelsheim und Rottenburg in den Gewannen "Killsteig, Unterer Bruttel, Gaßäcker, Felbenäcker, Lochwiesen" zwei periodisch wasserführende Entwässerungsgräben. Als "Ausgleichsmaßnahme II" ist der nur lückenhaft bepflanzte nördliche Entwässerungsgraben auf einer Länge von ca. 600 m mit entsprechenden Neupflanzungen im Bereich des Grabens und der Böschungsbereiche bzw. der böschungsnahen Ränder (ca. 0,18 ha) naturnah aufzupflanzen. Hierzu sind insbesondere Niederhölzer bzw. Sträucher wie *Corylus avellana* (Hasel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Prunus spinosa* (Schlehe) oder *Rosa canina* (Hunds-Rose) zu pflanzen. Zusätzlich ist im Bereich von ausgewählten Flurstücken (ca. 0,08 ha) eine Gewässerrandbegrünung zu realisieren, die durch Gehölze wie *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Salix* sp. (Weidenarten) oder *Acer campestre* (Feldahorn) charakterisiert ist. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen ist die Entwicklung und der Bestand der jeweiligen Sträucher und Bäume zu sichern.

## 13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### 13.1 Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der notwendigen Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

### 13.2 Geh- und Fahrrecht

Das entlang des "Uferstreifens" festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der Pflege des "Uferstreifens".

## 14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind von den Bauherren Anpflanzungen vorzunehmen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten unter Punkt 13.10 zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflegehinweise unter Punkt 9 der HINWEISE sind zu beachten.

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

#### 14.1 Flächenpflanzgebot "Pfg 1 Uferstreifen" - Öffentliche Grünfläche

Der Uferstreifen entlang des Arbachs ist in unregelmäßigen Abständen mit gewässertypischen Gehölzen der Artenliste A 3 zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist mit einer Gras-/Kräuteransaat anzulegen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 10 g/m<sup>2</sup>). Um die Strukturvielfalt zu erhöhen sind im Unterwuchs Sträucher zu ergänzen

#### 14.2 Flächenpflanzgebot "Pfg 2 Retentionsfläche" - Öffentliche Grünfläche

Die Retentionsfläche besteht aus einer Grünfläche, die eine Senke enthält. Ihre wesentliche Aufgabe ist die Retention und Versickerung des über Mulden angelieferten Niederschlagswassers der angeschlossenen Dach-, Hof- und Stellplatzflächen.

Die Grünfläche ist locker mit kleinen Baum-/Strauchgruppen der Artenliste A 2 zu bepflanzen.

Die Senke ist als wechselfeuchter Standort zu gestalten und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu hat eine Gras-/Kräuteransaat zu erfolgen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m<sup>2</sup>), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Gehölzpflanzungen in der Senke selbst sind zu vermeiden.

#### 14.3 Flächenpflanzgebot "Pfg 3 Mulde" - Öffentliche Grünfläche

Die Versickerungsmulden sind als wechselfeuchte Standorte zu gestalten und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu hat eine Gras-/Kräuteransaat zu erfolgen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m<sup>2</sup>), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Gehölzpflanzungen in den Mulden selbst sind zu vermeiden.

#### 14.4 Flächenpflanzgebot "Pfg 4 Ortsrandeingrünung" - Private und Öffentliche Grünfläche

Es ist eine Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste A 1 anzulegen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebüsche zu pflanzen. Geeignet sind 2-3 mal verpflanzte Hochstämme, die in unregelmäßigen Abständen von 10-15 m gepflanzt werden. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m<sup>2</sup>).

#### 14.5 Einzelpflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen der Artenliste A 5 auszuführen. Für diese Pflanzungen sollen Solitäräume, 4 mal verpflanzt, verwendet werden.

#### 14.6 Durchgrünung der privaten Freiflächen

Im Gewerbegebiet (GE, GE1 und GEE) ist eine Durchgrünung von 20 %, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) von mindestens 40 % des Baugrundstückes zu gewährleisten.

Die zu pflanzenden Bäume sind gemäß Einzelpflanzgebot zu setzen. Darüber hinaus sind für Baum- und Strauchpflanzungen die Arten A 5 der Artenlisten zu verwenden.

Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m<sup>2</sup>).

#### 14.7 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm auszubilden, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### 14.8 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche sind dort, wo dies technisch und vom Betriebsablauf möglich ist, mit Kletterpflanzen nach Artenliste A 6 oder mit Spalierobst zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 m<sup>2</sup> aufweisen. Je 10 m ungegliederte Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen.

Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste A 5 zu pflanzen.

#### 14.9 Stellplätze

Je 6 Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen entsprechend der Artenliste A 5 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muss mindestens 2,5 Meter x 2,5 Meter groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

## 14.10 Artenlisten

		A 1	A 2	A 3	A 4	A 5	A 6
<b>Bäume</b>							
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X				X	
Fagus sylvatica	Rotbuche	X				X	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X	X	X	X	X	
Prunus avium	Vogelkirsche	X				X	
Salix sp.	Weidenarten		X	X	X		
Quercus petraea	Traubeneiche ( Wintereiche )	X				X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	X				X	
<b>Sträucher</b>							
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X	X	X		X	
Corylus avellana	Hasel ( Haselnuß )	X	X	X		X	
Prunus spinosa	Schlehe	X				X	
Rosa canina	Hunds-Rose	X		X		X	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X	X	X		X	
<b>Wandbegrünung</b>							
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe			X			X
Hedera helix	Efeu						X
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, fünfblättrig						X
Polygonum aubertii	Knöterich						X
Lonicera spec.	Geißblattarten						X
<b>Obstbäume (Äpfel)</b>							
Blauacher Wädenswil		X				X	
Börtlinger Weinapfel		X				X	
Gehrrers Rambour		X				X	
Goldrenette von Blenheim		X				X	
Öhringer Blutstreifling		X				X	
Ontario		X				X	
Redfree		X				X	
Remo		X				X	
Rewena		X				X	
Rheinischer Bohnapfel		X				X	
Schweizer Orangen		X				X	
Welschisner		X				X	
<b>Obstbäume (Birken)</b>							
Bayerische Weinbirne		X				X	
Kirchensaller Mostbirne		X				X	
Metzer Bratbirne		X				X	
Palmischbirne		X				X	
Schweizer Wasserbirne		X				X	
<b>Obstbäume (Zwetschgen)</b>							
Wangenheims Frühzwetschge		X				X	
Hauszwetschge		X				X	
Nancy-Mirabelle		X				X	
<b>Obstbäume (Walnüsse)</b>							
Sämlinge oder Veredlungen ( kleinerer Wuchs )		X				X	

15. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

15.1 Erhalt der bestehenden Weiden im "Uferstreifen"

Die Weiden, die sich innerhalb des Flächenpflanzgebotes "Uferstreifen" befinden, sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch entsprechende Gehölze der Artenliste A 4 zu ersetzen.

15.2 Erhalt der bestehenden Obstbäume in der "Retentionsfläche"

Die Obstgehölze, die sich innerhalb des Flächenpflanzgebotes "Retentionsfläche" befinden, sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte Bäume und Sträucher der Artenliste A 2 zu ersetzen.

16. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

## HINWEISE

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

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

2. Bodenschutz

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

3. 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.

4. Baugrund

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

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor : (Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser sowie Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten im geplanten Baugebiet "Wiesenäcker" in Rottenburg - Wendelsheim, Anhang zum Landschaftsplanerischen Gutachten Bebauungsplan " Wiesenäcker ", Rottenburg - Wendelsheim, Gutachten - Nr.: IUB-01-RB-0139 ( 2 ), Rottenburg am Neckar, Dezember 2001. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

## 5. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

## 6. 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.

## 7. Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

## 8. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

## 9. Pflegehinweise für Neupflanzungen

Strauchneupflanzungen sind mindestens in den ersten beiden Sommern nach der Pflanzung vor dem Überwuchern durch krautige Pflanzen zu schützen (z. B. durch Ausmähen). Danach sollten die Gehölzbereiche vor allem am Boden frei von Eingriffen sein; hochwachsende Bäume oder Sträucher können in regelmäßigen Abständen auf den Stock gesetzt werden.

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.

Der Unterwuchs der flächenhaften Baumbestände ist als extensive Wiese durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

Die Mulden/Senke sind/ist nach Bedarf zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

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

## 10. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Rottenburg - Kiebingen der Ammertal - Schönbuchgruppe (ASG).

## 11. Hochwasserschutz

Auf eine mögliche Überschwemmung der an den Arbach angrenzenden Flächen wird hingewiesen.

Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind zu treffen.

## 12. Abluftführung

Die effektive Quellhöhe der Abluft von Anlagen, die nach Bundes-Immissionsschutz-Gesetz genehmigungspflichtig sind, sollte über der bodennahen Inversionsschicht liegen.

## 13. Merkblatt Baumstandorte

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

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WIESENÄCKER"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesenäcker" außer Kraft.

## RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Für die Dacheindeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Versickerung von Dachflächenwasser darstellt.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.

Zur Dacheindeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind als Dacheindeckung auch andere Materialien zulässig.

Metalldächer im Gewerbegebiet (GE, GE1, GEe) sind nur beschichtet zulässig. Hauptgebäude, die als Flachdächer ausgebildet sind, sind zu begrünen. Oberlichter sind bis 0,50 m Höhe zulässig.

Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Schlep- oder Giebelgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Zwerchhäuser/Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Die Firste dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Fassaden, die eine Länge von 25 m überschreiten, sind zu gliedern.

### 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig. Im Gewerbegebiet (GE, GE1, GEe) dürfen bandartige Werbeanlagen am Gebäude nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens 2/3 der Fassade sein.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

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

Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder Ähnlichem in massiver Bauweise ab einer Höhe von 0,50 m sowie Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig.

Einfriedungen sind in die Bepflanzung zu integrieren. Im östlichen Teil des Plangebietes sind zwischen den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen Einfriedungen unzulässig.

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

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

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

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes schon bestehen, kann auf eine Erdverkabelung verzichtet werden.

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 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.

**ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO**

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 06.03.2001 beschlossen den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 04.01.2002. ortsüblich bekannt gemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 25.06.2001

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am 18.12.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und der Begründung zugestimmt.

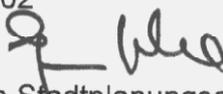
## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

In der Fassung vom 14.12.2001 von 15.01.2002 bis 14.02.2002

In der Fassung vom 18.06.2002 von 09.09.2002 bis 20.09.2002

Rottenburg am Neckar , den 23.09.2002

  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 08.04.2003 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Feststzungen in der Fassung vom 18.06.2002

sowie die Begründung in der Fassung vom 19.08.2002

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 09.04.2003

  
Bürgermeister



  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

## INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem.§10 Abs.3 BauGB am 02.05.2003 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar , den 02.05.2003

  
Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN  
ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL WENDELSHEIM

3. FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN "WIESENÄCKER "

<b>A</b>
WA
GRZ 0,4
TH = max. 6,50 m FH = max. 12,00 m
o 
DN = 35° - 48°      SD
Max. 3 WE

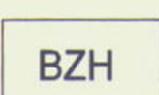
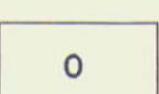
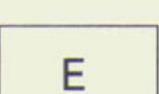
<b>B</b>
MI
GRZ 0,4
TH = max. 6,50 m FH = max. 12,00 m
o 
DN = 35° - 48°      SD
Max. 3 WE

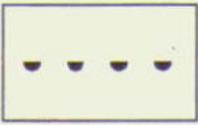
<b>C</b>
GE
GRZ 0,6
GH = max. 10 m
o
DN = 0-30°      SD / FD

<b>D</b>
GE <sub>1</sub>
GRZ 0,6
GH = max. 8 m
o
DN = 0-30°      SD / FD

<b>E</b>
GEe
GRZ 0,6
GH = max. 10 m
o
DN = 0-30°      SD / FD

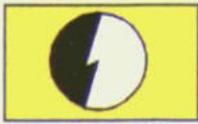
# ZEICHENERKLÄRUNG

	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
	<b>Mischgebiet</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
	<b>Gewerbegebiet</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
	<b>eingeschränktes Gewerbegebiet</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen</b> § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB
	<b>Grundflächenzahl</b> § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
	<b>Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 18 BauNVO
	<b>Gebäudehöhe als Höchstgrenze</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 18 BauNVO
	<b>Bezugshöhe</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 18 BauNVO
	<b>Offene Bauweise</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO
	<b>Einzelhäuser</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO
	<b>Baugrenze</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 BauNVO
	<b>Firstrichtung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



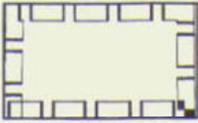
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



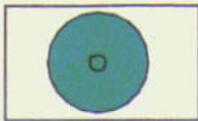
Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB



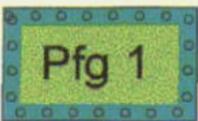
Mit Geh-,Fahr-, und Leitungsrechten (LR)  
zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Anpflanzen von Bäumen

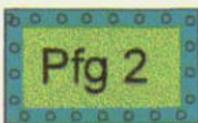
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Uferstreifen, Öffentliche Grünfläche

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

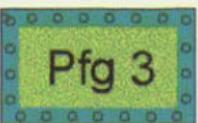
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Retentionsfläche, Öffentliche Grünfläche

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

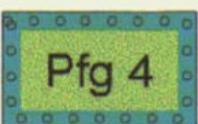
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Mulde, Öffentliche Grünfläche

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

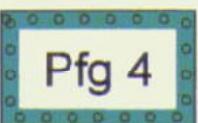
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Ortsrandeingrünung, Öffentliche Grünfläche

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Ortsrandeingrünung, Private Grünfläche

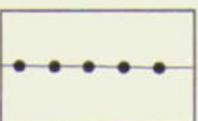
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



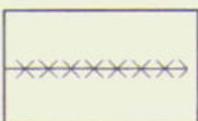
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 1 Abs.4 , § 16 Abs.5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO

# Nutzungsschablone

Art der baulichen  
Nutzung

Maß der baulichen  
Nutzung

max. Trauf- und Firsthöhe  
Gebäudehöhe

Bauweise

Dachneigung

Dachform

Wohneinheiten-  
begrenzung

2130

2128

2127

2126

2125

2124

**Stadtplanungsamt**

**Rottenburg am Neckar**

**18.06.2002**

2122

# Bebauungsplan

# " Wiesenäcker "

Rottenburg am Neckar - Wendelsheim



ohne Maßstab



Stadtplanungsamt  
Rottenburg am Neckar

Begründung

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Bereits 1978 wurde im Ortschaftsrat Wendelsheim die Möglichkeit erörtert, für Handwerker und kleinere Unternehmen ein örtliches Gewerbegebiet zu erschließen. In seiner Sitzung am 06.10.1986 diskutierte er über verschiedene Planungsalternativen und entschied sich für die Verwirklichung einer „kleinen Lösung“. Hierbei sollte am südöstlichen Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft der Schreinerei Schäfer ein Gebiet von ca. 0,6 ha Fläche erschlossen werden.

Mangels Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer kam es nicht zu einer Realisierung des Gewerbegebietes „Wiesenäcker“. Es folgten alternative Planungen im Bereich „Gassäcker“ und zuletzt im Gewann „Spitzäcker“.

Auf Forderung des Gemeinderates beauftragte die Verwaltung die Planungsgruppe Ökologie und Umwelt Süd, Rottenburg - Biringen mit der Erstellung einer Studie über die **Gewerbeflächenentwicklung in den Teilorten der Stadt Rottenburg am Neckar**<sup>1</sup>. Die Untersuchung befasste sich mit der Überprüfung einzelner Gewerbegebietsausweisungen in den Teilorten Wurlingen, Wendelsheim, Oberndorf und Seeborn sowie der Frage, für mehrere Orte gemeinsam eine Fläche für Handwerker bereitzustellen.

In der Studie wurde der Standort Wendelsheim „Spitzäcker“ als generell denkbar, jedoch städtebaulich fragwürdig bewertet, da die K 6938 eine Zäsur des Ortes darstellt, über die hinaus nicht gebaut werden sollte. Vorgeschlagen wurden dagegen Standorte im Süden im Gewann „Gassäcker“ als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

Vor diesem Hintergrund sowie den sehr hohen Erschließungskosten des Gewerbegebietes „Spitzäckers“ wurde nach anderen Lösungen gesucht und erneut der Standort „Wiesenäcker“ überprüft, für den mittlerweile Verkaufsbereitschaft bzw. Tauschbereitschaft verschiedener Grundstücksbesitzer angezeigt wurde.

Neben der Bereitstellung von notwendigen Gewerbeflächen für örtliche Handwerker wird mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wiesenäcker“ gleichzeitig der Zweck verfolgt, für bereits ansässige Betriebe Rechtssicherheit und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 06.03.2001 beschlossen, für den Bereich „Wiesenäcker“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar - Hirrlingen - Neustetten - Starzach stellt mit 0,9 ha einen Teil des Plangebiets als geplante Gewerbefläche, den anderen bereits bebauten Teil als Mischbaufläche dar.

Der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg aus den Jahren 1989/90 sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen. Es wird jedoch neben dem Eingriff in sonstiges Gehölz durch die exponierte Lage ein Eingriff in das Ortsbild prognostiziert.

---

<sup>1</sup> Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Gewerbeflächenentwicklung in den Teilorten der Stadt Rottenburg am Neckar, Dezember 1999

### 3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet „Wiesenäcker“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Wendelsheim und umfasst neben etwa 1,2 ha bereits bebauter Fläche insgesamt ca. 2,5 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Böschungsoberkante des Arbachs,
- im Süden von den Flurstücken 2085, 2085/1, 2085/2 und 2085/3 (jeweils inklusiv) sowie teilweise von den Flurstücken 2090/1 (Feldweg) und 2189,
- im Westen von der Filderstraße und Flurstück 2085 (jeweils inklusiv),
- im Osten von den Flurstücken 2189, 2201/1, 2201/2 und 2212 (jeweils inklusiv) sowie teilweise von Flurstück 2218.

Im westlichen Teil des Plangebietes bestehen Wohngebäude, in denen zum Teil gewerbliche/handwerkliche Nutzung stattfindet. Im Süden befindet sich eine größere Schreinerei, im Norden ein im Nebenerwerb geführter kleinerer Betrieb.

### 4. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Rottenburg - Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe (ASG).

### 5. Rahmenbedingungen

In einem Gutachten wurde die **Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser** geprüft **sowie Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten**<sup>2</sup> durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.1 zusammengefasst.

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt werden. Die im vorliegenden **Landschaftsplanerischen Gutachten Bebauungsplan „Wiesenäcker“, Rottenburg - Wendelsheim**<sup>3</sup> erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung basiert auf einer detaillierten schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Untersuchungsgebietes durch die geplanten Nutzungsänderungen. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.2 sowie in Kap. 7.2 bis 7.4 dargestellt.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die **Erschließungsplanung**<sup>4</sup> erarbeitet. Die Erschließungsplanung ist in Kap. 7.5 und 7.6 zusammengefasst.

<sup>2</sup> Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser sowie Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten im geplanten Baugebiet „Wiesenäcker“ in Rottenburg – Wendelsheim, Anhang zum Gutachten-Nr.: IUB-01-RB-0139 (2), Rottenburg am Neckar, Dezember 2001

<sup>3</sup> Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Landschaftsplanerisches Gutachten Bebauungsplan „Wiesenäcker“ in Rottenburg – Wendelsheim, Gutachten-Nr.: IUB-01-RB-0139 (2), Rottenburg am Neckar, Dezember 2001

<sup>4</sup> Raidt und Geiger, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Erschließung des Gewerbegebietes Wiesenäcker im Stadtteil Wendelsheim, Juli 2001

## 6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

### 6.1 Baugrundgutachten

Im Vorfeld konkreter Planung möglicher Versickerungsmaßnahmen sollte das Gelände auf die Beschaffenheit und Wasseraufnahmefähigkeit der oberen Bodenschichten untersucht werden. Weiterhin sollten Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten angestellt werden.

Der vorliegende Bericht enthält die Darstellung der durchgeführten Maßnahmen sowie die Auswertung der Ergebnisse.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:

- Aus gutachterlicher Sicht wird die Anlage von Mulden als Retentionsmaßnahme zum Schutz des Arbachs bzw. der Kanalisation vor Hochwasserereignissen empfohlen. Eine nennenswerte und damit als Ausgleichsmaßnahme anzurechnende Wasserversickerung wird nur punktuell im Bereich locker gelagerten Lößlehms zu erreichen sein.
- In den durchgeführten Schürfgruben wurden bis zur Endtiefe von 4,0 m unter Gelände überwiegend bindige Böden in weicher Konsistenz angetroffen. Grundsätzlich sind die weichen bindigen Böden zur Abtragung nur geringer Bauwerkslasten geeignet. Da in den Schürfgruben die Unterkante der setzungsrelevanten Schichten nicht erreicht wurde, können keine endgültigen Aussagen zum Setzungsverhalten gemacht werden. Eine oberflächennahe Gründung mit Einzel- und Streifenfundamenten ist bei den vorliegenden Verhältnissen aber auf jeden Fall auszuschließen.
- Die erforderlichen Erschließungsstraßen liegen in Bereichen mit oberflächennah wenig tragfähigem Untergrund. Deshalb sind gegenüber der Regelbemessung nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 86) und den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau (ZTVE-StB 94) Zusatzmaßnahmen wie zum Beispiel Bodenverbesserung durch Einfräsen von Feinkalk oder Bodenaustausch für den Untergrund erforderlich.

### 6.2 Landschaftsplanerisches Gutachten

Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange sind nach § 1a BauGB bzw. § 8 NatSchG auch die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop und Landschaftsbild wurde im Gutachten die ökologische Bedeutung des Plangebietes ermittelt. Aufbauend hierauf wurden die zu erwartenden Eingriffe durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Wiesenäcker“ erarbeitet. Als wesentliche Faktoren sind hierbei die Versiegelung bzw. Teilversiegelung des Gebietes, die mit der Beeinträchtigung aller untersuchten Landschaftspotentiale verbunden ist sowie die Veränderung der Oberflächengestalt des Untersuchungsgebietes durch die vorgesehene Bebauung zu nennen.

Im vorliegenden Gutachten wurden dementsprechend Maßnahmen erarbeitet, durch die die oben genannten Beeinträchtigungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Im Einzelnen umfassen die vorgeschlagenen Maßnahmen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Minimierung der versiegelten Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickern von unbelastetem Regenwasser von Dach- und Hofflächen, Anlegen von Versickerungsmulden bzw. Retentionsflächen)

- Maßnahmen der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von bestehenden Gehölzen, Anlegen von öffentlichen und privaten Grünflächen, Durchgrünung privater Freiflächen
- Vorgaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Fassadengestaltung bzw. -begrünung.

Durch die Maßnahmen können die im Baugebiet zu erwartenden Eingriffe teilweise ausgeglichen werden bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Nicht im Baugebiet ausgleichbare Eingriffe verbleiben durch die teilweise Versiegelung des Untersuchungsgebietes und die damit verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Bei gleicher Gewichtung dieser Naturpotentiale lässt sich ein Kompensationsdefizit errechnen, das ca. 0,53 ha entspricht. Bei einem 1 : 1-Ausgleich (= Aufwerten einer Fläche von unbedeutender Funktion auf mittlere ökologische Wertigkeit) ist somit eine Fläche von 0,53 ha notwendig.

Abschließend werden daher zwei Maßnahmen vorgeschlagen, durch deren Realisierung das Kompensationsdefizit ausgeglichen werden kann. Es handelt sich dabei zum einen um die Aufwertung einer Grünfläche zu einer Streuobstwiese nördlich des Wendelsheimer Ortskerns (Ausgleichsmaßnahme I), zum anderen um die Neubepflanzung eines Entwässerungsgrabens im südlichen Bereich der Wendelsheimer Gemarkung (Ausgleichsmaßnahme II). Bei einer Durchführung dieser Maßnahmen ergeben sich Aufwertungen des Landschaftsbildes, der Biotopwerte und der klimatischen Funktion auf einer Fläche von ca. 0,53 ha, so dass von einem Ausgleich der verbleibenden Eingriffe im Bereich des Bebauungsplangebietes „Wiesenacker“ ausgegangen werden kann.

Sollten sich die vorgesehenen Maßnahmen aus eigentumsrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht umsetzen lassen, sind wertgleiche und funktionsgleiche Maßnahmen umzusetzen.

## **7. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Baugebiet soll ein wichtiger Beitrag für die Versorgung mit gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geleistet werden. Durch die Berücksichtigung und Einbeziehung schon bestehender Betriebe in den Geltungsbereich wird die Möglichkeit für Betriebserweiterungen gegeben sowie Rechtssicherheit geschaffen.

Ein weiteres Ziel dieser Planung ist die städtebauliche Ordnung der bebauten und unbebauten Wohn- und Mischbauflächen sowie die Regelung der Verkehrserschließung, die bislang in diesem Gebiet vernachlässigt wurde.

### **7.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Bebauung stellt den südöstlichen Abschluss der vorhandenen Ortslage dar und gliedert sich im Wesentlichen in drei Teile: an die als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzte größtenteils bestehende Bebauung schließt sich nach Osten ein Gewerbegebiet (GE, GE<sub>1</sub>, GEe) an.

Eine Feinabstufung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung. Die Untergliederung in ein GE<sub>1</sub> am östlichen Rand des Gebietes, in dem Lagerplätze mit einer Höhe von mehr als 5 m unzulässig sind, dient neben der festgesetzten Randpflanzung am südlichen und östlichen Ortsrand der besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Einstufung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), in ein Mischgebiet (MI) und ein Gewerbegebiet (GE, GE<sub>1</sub>, GEe) sowie die festgelegten Höhen und Firstrichtungen orientieren sich ebenso am Bestand wie die Festsetzung der offenen Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet

(WA) / Mischgebiet (MI) wurde neben der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal drei je Wohngebäude auch die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

## 7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter erfolgen durch den Verlust von Böden (Überbauung) und durch Bodenverdichtungen. Verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes ist eine starke Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses sowie gleichzeitig die Minderung der Grundwasserneubildung die Folge. Mit folgenden Maßnahmen sollen diese Eingriffe vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden:

- Wiederverwendung des Oberbodens auf dem Grundstück
- Durchführung von Bodenarbeiten entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Hof- und Stellplatzflächen, nur zeitweise befahrene Wege und festgesetzte „Wirtschaftswege“
- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Festsetzung der Begrünung von flachen Dachflächen
- Rückhaltung des Dachflächenwassers neu anzuschließender Baugrundstücke/Gebäude über Mulden und eine Retentionsfläche
- Einrichtung eines „Uferstreifens“ entlang des Arbaches

## 7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Hauptbeeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop (Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume) sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und Entfernung ortstypischer Strukturen zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden:

- Flächenpflanzgebote entlang der südlichen und östlichen Grenze zur Ortsrandeingrünung
- Erhalt bzw. Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und Freiflächen
- Schaffung eines Rückhalteraums („Retentionsfläche“)
- Schaffung eines „Uferstreifens“ entlang des Arbaches
- Festsetzung der Begrünung von flachen Dachflächen
- Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Baudurchführung nach DIN 18920
- Vorgaben hinsichtlich Gebäudestellung, Gebäudehöhe (Höhenstaffelung), Lagerplatzhöhe und Gestaltung der Gebäude (Fassadenbegrünung); Anpassung an die nähere Umgebung

## 7.4 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Infolge von Bebauung im Bereich von Kaltluftabflussbahnen kann es prinzipiell zu einer nachteiligen Beeinträchtigung der Luftaustauschsituation kommen.

Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft sollen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden:

- Freihaltung der Kaltluftabflussbahn am Arbach von Bebauung
- Minderung der Versiegelung

- Anpflanzungen auf Baugrundstücken und Freiflächen
- Festsetzung der Begrünung von flachen Dachflächen, Fassadenbegrünung
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE)
- Hinweis auf Ablufführung über der bodennahen Inversionsschicht bei genehmigungspflichtigen Betrieben nach dem Bundes-Immissionschutz-Gesetz

## **7.5 Konzeption Verkehrserschließung**

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt auf der Haupteerschließungsstraße durch den Ort (Schwarzwaldstraße, L 371).

Das Baugebiet selbst wird über die Filderstraße erschlossen, von der aus in östliche Richtung die verlängerte Friedrich-List-Straße sowie eine neu herzustellende Ringstraße abzweigt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist der Endausbau der Filderstraße vorgesehen. Hierbei ist auf der westlichen Seite die Herstellung eines Gehweges geplant. Die übrigen Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

Die verlängerte Friedrich-List-Straße ist als reine Anliegerstraße ohne öffentliche Wendemöglichkeit nur für PKW und Lieferfahrzeuge ausgelegt.

### **7.5.1 Ruhender Verkehr**

Die Breite der Erschließungsstraßen wurde mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung sowie aufgrund der Größe des anzuschließenden Gebietes auf ein Minimum beschränkt. In Folge dessen wurde auf die Bereitstellung öffentlicher Stellplätze verzichtet.

### **7.5.2 Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr**

Über den geplanten Gehweg in der Filderstraße können nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer die Ortsmitte oder den sich im Süden des Gebietes anschließenden Rad- und Wanderweg erreichen.

Die Erschließung der Feldflur ist durch die Festsetzung von „Wirtschaftswegen“ im Bebauungsplan gewährleistet.

## **7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung der neu anzuschließenden Bauflächen erfolgt im sogenannten modifizierten Mischsystem; d.h. das Dachflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet und in einem Retentionsbecken versickert. Die über das Rückhaltevermögen und die Versickerungsleistung hinaus gehende Wassermenge wird direkt dem Arbach zugeleitet.

Die übrigen Abwässer werden in neu zu verlegende Mischwasserkanäle eingeleitet, die an den Hauptsammler angeschlossen werden.

Die bestehende Grundstücksentwässerung der auf den Flurstücken Nr. 2065 – 2068 bestehenden Bebauung, die bisher über private Leitungsrechte erfolgte, wird im Zuge der Erschließungsarbeiten neu geordnet. Hierzu wird in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche „Mulde“ ein separater Mischwasserkanal an den Hauptsammler angeschlossen.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend den Merkmalen des Bestandes als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE, GE<sub>1</sub>, GEe) festgesetzt. Die (ausnahmsweise) Zulässigkeit bzw. der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten der Baugebietstypen resultiert aus der strukturellen Eigenart des Gebietes wie auch aus den Rahmenbedingungen wie Grundstücksgröße und Verkehrsanbindung.

Der unbebaute Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet in Feinabstufung (GE, GE<sub>1</sub>, GEe) festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) bildet im nördlichen Teil des Plangebietes einen Puffer zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Gewerbegebiet (GE). Mit der Höhenbeschränkung der Lagerplätze im GE<sub>1</sub>, das sich am östlichen Rand des Plangebietes angliedert, wird die Absicht verfolgt, das Gebiet besser in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Um dem Charakter eines örtlichen Gewerbegebietes zu entsprechen wie auch die Identifikation mit dem Betrieb, verbunden mit einem erhöhten Gestaltungswillen, zu stärken, sollen ausnahmsweise Betriebswohnungen im Gewerbegebiet zugelassen werden.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,4, im Gewerbegebiet (GE, GE<sub>1</sub>, GEe) von 0,6 festgesetzt. Die Verhältniszahlen ergeben sich aus dem Bestand bzw. aus der Überlegung ein örtliches und kein großstädtisches Gewerbegebiet zu schaffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) durch die Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, im Gewerbegebiet (GE, GE<sub>1</sub>, GEe) durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe. Die Höhen sind so festgelegt, dass eine Abstufung von 12,0 m über 10,0 m auf 8,0 m in Richtung Osten zum Ortsrand hin erfolgt. Damit soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft erreicht werden.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen, Größe der Baugrundstücke, höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Die Bauweise ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) wie auch im Gewerbegebiet (GE, GE<sub>1</sub>, GEe) als offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch sind im Gewerbegebiet dem örtlichen Bedarf entsprechende Baukörpergrößen möglich. Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) / im Mischgebiet (MI) Einzelhäuser, d.h. Bereiche, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind.

Lagerplätze sind in der Regel bauliche Anlagen, die der Lagerung von Materialien (Gütern) oder dem Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern und dergleichen dienen. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt, um eine harmonische Bebauung des Ortsrandes sowie ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bodenordnerische Überlegungen bedingen die Festsetzung einer Mindestgröße für die noch unbebauten gewerblichen Baugrundstücke.

Gemäß § 59 Abs. 1 BauGB sind den Eigentümern aus der Verteilungsmasse dem Umliegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke einschließlich Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke und entsprechend den nach den § 57 und 58 BauGB errechneten Anteilen zuzuteilen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zahlreiche kleine Grundstücke bestehen, müssen demnach wieder viele noch kleinere Flächen zugeteilt werden. Hierdurch entstehen nicht bebaubare Grundstücke, was der städtebaulichen Ordnung sowie dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes zur Schaffung gewerblicher Bauplätze nicht dient.

Aus diesem Grund, wie auch um die Zahl der möglichen Gewerbebetriebe zu beschränken, ist es geboten, Mindestgrößen für gewerbliche Bauflächen festzusetzen.

Da es sich beim Gewerbegebiet „Wiesenäcker“ um ein sehr kleines Gewerbegebiet handelt, das hauptsächlich den örtlichen Handwerkern dienen soll, wird eine Mindestgröße von 10 ar festgesetzt. Ein Vergleich mit bestehenden Gewerbegebieten hat ergeben, dass 10 ar eine Mindestgröße für kleinere Betriebe ist. Sollte mehr Fläche benötigt werden, können einzelne Grundstücke zusammengelegt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind drei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, wegen der angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen und der Lage am künftigen östlichen Ortsrand vermieden werden.

#### **8.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind „Wirtschaftswege“ festgesetzt. Diese Flächen sichern die Erreichbarkeit der freien Landschaft sowohl für den Landwirtschaftsverkehr wie auch für Fußgänger und Radfahrer.

Um die in wasserdurchlässigem Belag hergestellten „Wirtschaftswege“ nicht zu zerstören, sind zwischen diesen und den Baugrundstücken Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

#### **8.5 Versorgungsflächen**

Für die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist eine Umspannstation erforderlich.

#### **8.6 Flächen für Nebenanlagen und Garagen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup>, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO sind und Garagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden.

#### **8.7 Grünflächen**

Festgesetzt werden öffentliche und private Grünflächen als "Ortsrandeingrünung". Diese Grünflächen übernehmen Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen am Rand des Plangebietes. Die öffentlichen Grünflächen „Mulde“ und „Retentionsfläche“ dienen der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der angeschlossenen Dach-, Hof- und Stellplatzflächen. Die Entwicklung eines öffentlichen „Uferstreifens“ leistet neben der Funktion als Überschwemmungsfläche einen Beitrag als Ausgleichsfläche.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des **Landschaftsplanerischen Gutachtens Bebauungsplan „Wiesenäcker“, Rottenburg - Wendelsheim<sup>3</sup>** Festsetzungen und Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz, zum Massenausgleich sowie zur Minimierung der Versiegelung getroffen (vgl. Kap. 6.2 und Kap. 7.2 bis 7.4).

Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen I und II gewährleisten den vollständigen Ausgleich der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der Ver- und Entsorgung des Baugebietes und wird notwendig, weil die bestehende Grundstücksentwässerung der auf den Flurstücken Nr. 2065 – 2068 bestehenden Bebauung, die bisher über private Leitungsrechte erfolgte, im Zuge der Erschließungsarbeiten neu geordnet wird.

Das entlang des „Uferstreifens“ festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der Pflege des „Uferstreifens“.

## 8.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Grundlage des **Landschaftsplanerischen Gutachtens Bebauungsplan „Wiesenäcker“, Rottenburg - Wendelsheim<sup>3</sup>** werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Flächenpflanzgebote auf Baugrundstücken und Freiflächen, um Festsetzungen für Einzelpflanzungen, um Festsetzungen über die Durchgrünung der privaten Freiflächen sowie um Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, Fassaden und Stellplätzen. (vgl. Kap. 6.2 und Kap. 7.2 bis 7.4).

Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke, der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

## 8.11 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten entsprechend der festgesetzten Artenlisten zu ersetzen.

Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Uferstreifen“ und „Retentionsfläche“ ist soweit wie möglich zur Erhaltung festgesetzt.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept des **Landschaftsplanerischen Gutachtens Bebauungsplan „Wiesenäcker“, Rottenburg - Wendelsheim<sup>3</sup>** nachhaltig umgesetzt wird.

## 8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufgrund von Höhendifferenzen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem bestehenden Gelände sind vom jeweiligen Eigentümer zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendige Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um eine Verkleinerung der Baugrundstücke mit daraus resultierender Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

## 8.13 Hinweise

Der Bebauungsplan wurde um Hinweise ergänzt, um die Fachbehörden gebeten haben oder die zu einem besseren Verständnis des Bebauungsplanes und einer bestmöglichen Umsetzung beitragen.

## 8.14 Örtliche Bauvorschriften

Mit den zusätzlich zum Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen der Grundstücke, Außenantennen, Freileitungen, Höhenlage des Grundstückes) soll ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

## 10. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,46 ha</b>	<b>100,00 %</b>
Wohnbaufläche	0,32 ha	13,01 %
Mischbaufläche	0,46 ha	18,70 %
Gewerbliche Baufläche	1,04 ha	42,28 %
Verkehrsfläche	0,31 ha	12,60 %
Besondere Verkehrsfläche	0,06 ha	2,44 %
Öffentliche Grünfläche	0,21 ha	8,54 %
Private Grünfläche	0,06 ha	2,43 %

Von der ermittelten Gesamtfläche sind bereits ca. 1,2 ha bebaut, so dass für eine Neubebauung eine Bruttofläche (Baufläche inklusive Erschließung und Grünflächen) von ca. 1,26 ha verbleibt. Im Vergleich dazu weist der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar - Hirrlingen - Neustetten - Starzach eine Fläche von 0,9 ha als geplante gewerbliche Baufläche aus.

## 11. Kosten

Die Erschließungskosten wurden durch das Ingenieurbüro Raidt und Geiger am 05.11.2001 wie folgt geschätzt:

<b>Gesamtsumme</b>	<b>ca. 483.000,-- €</b>
Kanalisation	ca. 138.000,-- €
Hausanschlüsse	ca. 25.000,-- €
Retentionsmulde	ca. 20.000,-- €
Straßenbau	ca. 280.000,-- €
Öffentliche Grünflächen	ca. 20.000,-- €

In der Kostenaufstellung sind neben Zuschlägen für Unvorhergesehenes die Ingenieurhonorare sowie die Mehrwertsteuer enthalten. Honorare für Sonderfachleute sind nicht berücksichtigt. Den Einzelkosten wurde das Preisniveau vom Sommer 2001 zu Grunde gelegt.

Aufgestellt:  
Rottenburg am Neckar, den 19.08.2002



Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt




Gabriele Groß  
Stadtplanungsamt