

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 15 BauNVO

WA_L = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in einer bestehenden Gemengelage mit einer Vorbelastung durch Lärm. Es gelten tags die Lärmwerte für Mischgebiete. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen:
- Sanitär - Heizung - Elektroinstallation
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

GE_e = eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen:
- Sanitär - Heizung - Elektroinstallation
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und
Abs. 2 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und maximale First-, Gebäude- und Traufhöhen entsprechend Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 BauNVO

o = offene Bauweise.

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

5. Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Erhaltungsgebot

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind bestehende Bäume zu erhalten.

5.2 Einzelpflanzgebot

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern. Die Baumarten sind der Gehölzliste unter Ziffer I. 5.7 zu entnehmen.

5.3 Flächenpflanzgebot

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 5.7 zu pflanzen. Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgesetzten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.
Das Pflanzgebot entlang der Pfäffinger Straße kann unterbrochen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern.

5.4 Pflanzgebot für Stellplätze

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 5.7 zu pflanzen.
Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mindestens 2,5 x 2,5 Meter groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahr- und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig.
Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dieser Baum darf einen Abstand von 7 m zu den Stellplätzen nicht überschreiten.

5.5 Pflanzgebot für Fassaden oder vor Gebäuden

Alternative 1

Geschlossene Wandflächen über 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorge-setzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

Alternative 2

Für den Fall, daß keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist in einem Abstand von max. 6 Meter vor den Fassaden mit einer geschlossenen Wandfläche über 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe ein Baum zu pflanzen.

Bäume, die nach Ziffer 5.4 zu pflanzen sind und sich in einem Abstand von max. 6 Metern vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

Anpflanzungen nach beiden Alternativen sind entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 5.7 vorzunehmen.

5.6 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke s. Ziffer II. 3.

5.7 Gehölzliste:

1. Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Esche

Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Obstbäume verschied. Arten

Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde

2. Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Wildrosen

Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Wolliger Schneeball

3. Kletterpflanzen

Clematis vitelba
Clematis montana "Rubens"
Clematis tanquillica
Hedera helix
Lonicera heckrottii
Lonicera tellmanniana
Parthenocissus tricuspidata
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis
Kletterrosen

Waldrebe
Waldrebe
Waldrebe
Efeu
Geißblatt
Geißblatt
Wilder Wein
Kletterknöterich
Blauregen

6. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

6.1 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten.

6.2 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind sowie Stellplätze, Garagen und Lagerflächen, nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachgestaltung

- Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Satteldächer, zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch einseitig geneigte Dachflächen zulässig.
- Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Einseitig und zweiseitig geneigte Dächer unter 15° sind zulässig, wenn sie vollständig begrünt werden.
- Als Dacheindeckung sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig. Blecheindeckungen sind nur in dunklen Farben zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die eingetragenen Trauf- und Firsthöhen sind in m über EFH bzw. in m über NN. als Höchstgrenzen festgesetzt. Ferner sind im Gewerbegebiet (GE, GE_e) Gebäudehöhen als Höchstgrenzen festgesetzt, hiervon sind ausgenommen technisch oder funktional bedingte höherer Gebäudeteile. Die Gebäudehöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemessen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten. Ferner dürfen sie 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen nicht höher sein als 80 cm.

4. Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Von den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch entsprechend der Gehölzliste Ziffer I. 5.7 zu pflanzen. Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

III. Hinweise

1. Geländeoberfläche

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

2. Pflanzplan

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

3. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

4. Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher noch nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

Das Landesdenkmalamt wird über Baufreigaben jeweils in Kenntnis gesetzt.

5. Wasserversorgung

Bis zur Errichtung eines neuen Wasserhochbehälters (voraussichtlich Mitte der 90er Jahre) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hauseigene Druckerhöhungsanlagen notwendig.

6. Abwasser

Ein Anschluß an den bestehenden Sammler in der Pfäffinger Straße ist für Flächen und Gebäude unterhalb der Höhenlinie 369 nur mit besonderem technischem Aufwand (Hebeanlagen) möglich.

7. Werbeanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der L 372 können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 19 LBO nicht zugelassen werden.

8. Vorbelastung durch die Landesstraße

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 372, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der L 372 betrug im Jahre 1985 5308 Kfz/24 h.

9. Baugrund

Im Untergrund (Gipskeuper) muß mit Verkarstung und lehmgefüllten Dolinen gerechnet werden. Zur Baugenehmigung sind Baugrunduntersuchungen notwendig.

10. Stromversorgung

Sämtliche Baugesuche sind der EVS zur Stellungnahme vorzulegen.

ROTTENBURG AM NECKAR WURMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "PFÄFFINGER STRASSE"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 24.09.1985 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchzuführen. Dieser Beschluß wurde am 14.10.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.10.1985

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 20.12.1988 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 30.11.1988 von 09.01.1989 bis 10.02.1989 in der Fassung vom 29.06.1989 von 01.08.1989 bis 01.09.1989 öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a. N., den 30.10.1989

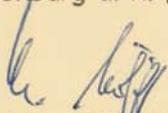


SATZUNGSBESCHLUSS

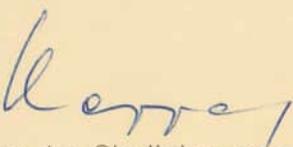
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 28.11.1989 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 30.10.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 29.06.1989

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 29.11.1989



Oberbürgermeister



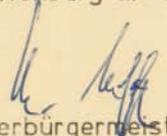
Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 10.01.1990 Nr. 22-32/2511.2-1/1107/89 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 17.01.1990



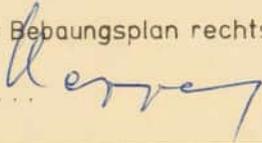
Oberbürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18.01.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 22.01.1990



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	MISCHGEBIET
GE _e	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
GE	GEWERBEGEBIET
WA _L	ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT EINER VORBELASTUNG DURCH LÄRM

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
FH max.	MAXIMALE FIRSTHÖHE IN METER ÜBER NN
TH max.	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METER ÜBER NN
max. GH	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METER

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE

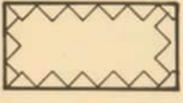
VERKEHRSFLÄCHEN

	GEHWEG FAHRBAHN SCHRAMMBORD	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	FELDWEG	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	

PFLANZGEBOTE

	EINZELBÄUME ERHALTEN
	EINZELBÄUME PFLANZEN
	FLÄCHENPFLANZGEBOT

FREIFLÄCHEN

	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. I. 6.)
	SICHTFELD

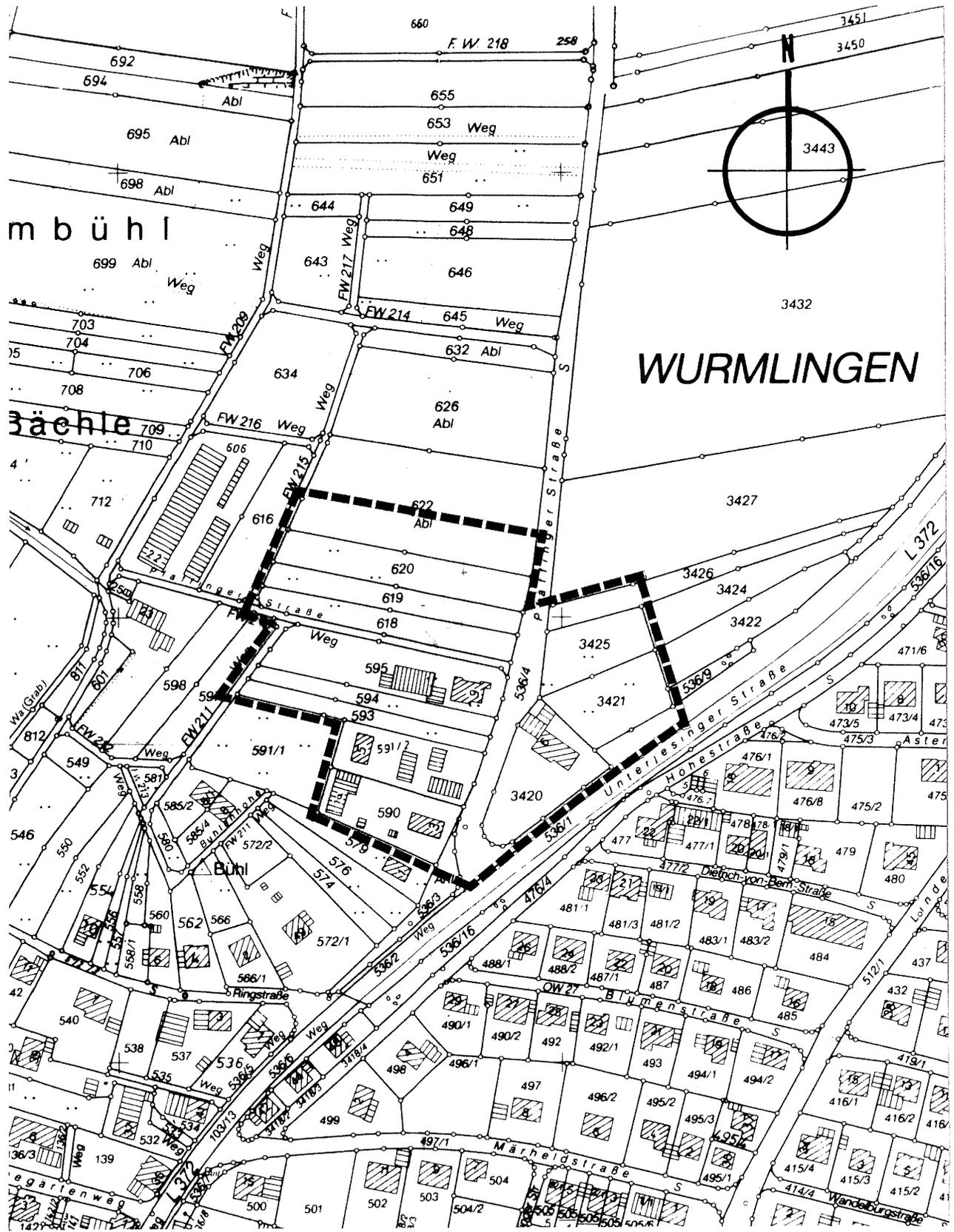
SONSTIGE PLANZEICHEN

15-25°	DACHNEIGUNG	VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. II. 1.)
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE		
	MAXIMALE FIRSTHÖHE	MAXIMALE TRAUFHÖHE	
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)		
BAUWEISE	DACHNEIGUNG		

Begründung zum Bebauungsplan "Pfäffinger Straße"
in Rottenburg a.N.-Wurmlingen



Begründung zum Bebauungsplan

"Pfäffinger Straße" in Rottenburg a.N.-Wurmlingen

INHALT

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes "Pfäffinger Straße" ist es, den bisher unbeplanten Ortsrandbereich an der Pfäffinger Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt dabei einen ersten Planungsabschnitt dar, der durch nachfolgende Pläne im Norden und Süden ergänzt wird.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung gewerblicher Flächen zur Erweiterung und Entwicklung ortsansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe wurde vom Wurmlinger Ortschaftsrat stets betont, insbesondere nachdem sich herausgestellt hat, daß Familienbetriebe nicht zu einer Umsiedlung im Rottenburger Industrie- und Gewerbegebiet "Siebenlinden" zu bewegen waren.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurde zwischen der Pfäffinger Straße und dem Gebiet des ehemaligen Gipsbruches Dietterle eine Erweiterungsfläche für Gewerbenutzung ausgewiesen.

Durch die Aufgabe des Gipswerkes und die nachfolgende Entstehung von Lagerflächen ortsansässiger Baugeschäfte entstand ein dringender Bedarf, diesen Bereich planungsrecht und städtebaulich zu ordnen.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. sieht nördlich der Pfäffinger Straße eine Erweiterungsfläche für gewerbliche Nutzung vor. Das Anwesen Pfäffinger Straße 9 mit der bestehenden Schlosserei ist als gewerbliche Baufläche dargestellt, der südlich angrenzende Bereich sowie das Grundstück Pfäffinger Str. 6 und Flst.Nr. 3421 sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan folgt überwiegend diesen Darstellungen. Für den Bereich südlich der Schlosserei erfolgt eine Abweichung: die Parz. 590 und 591/2 werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und der tatsächlich bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die ursprüngliche Absicht, aus der gemischten Baufläche ein Mischgebiet zu entwickeln, ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da der tatsächliche Bestand überwiegend dem Wohnen dient. Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung auch des größtenteils noch unbebauten Gebiets "Bühl" würde eine Mischung von Gewerbe und Wohnen, die die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes prägt, zu unerwünschten Konflikten führen.

Zwischen der Gewerbefläche nördlich der Pfäffinger Straße und der gemischten Baufläche an der Unterjesinger Straße werden das Grundstück Flst.Nr. 3425 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 3426 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Zum einen erfolgt hiermit eine Abrundung der Bauflächen durch Ausweisung einer eingeschränkten Gewerbefläche, zum anderen wird damit ein Teil des bestehenden Streuobstbestandes als Ortsrandeingrünung planungsrechtlich abgesichert.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Beim Geltungsbereich handelt es sich um einen bisher unbeplanten Ortsrandbereich, in dem Art und Maß der zulässigen Nutzung nach § 34 bzw. § 35 BauGB bestimmt sind.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Die Pfäffinger Straße ist bis auf Höhe der Abwinkelung, wie im Plan dargestellt, ausgebaut.

Zwischen Pfäffinger Straße und Unterjesinger Straße besteht das Anwesen Pfäffinger Straße Nr. 6, ein Wohnhaus mit ausgebauter elektrotechnischer Werkstatt. Die Parz. Flst. Nr. 3421 ist unbebaut, im Nord-Osten auf Flst.Nr. 3425 und 3426 (teilweise auch noch 3421) schirmen Streuobstbestände die Ortslage zur freien Landschaft ab.

Die im Bebauungsplan als GE ausgewiesene Fläche nördlich der Pfäffinger Straße wird derzeit von einem Wurlinger Betrieb (Containerdienst u.a.) als Lager- und Abstellfläche genutzt. Nördlich des Geltungsbereiches erstreckt sich ein umfangreiches ehemaliges Gipsgelände, das im FNP als Rekultivierungsfläche dargestellt ist. Zu diesem Gebiet gehörte vormals das westlich des Geltungsbereichs gelegene Gipswerk, das heute nicht mehr in Betrieb ist.

Südlich der Pfäffinger Straße liegt das Anwesen Pfäffinger Straße Nr. 9, bestehend aus Wohnhaus und Schlosser-Werkstatt. Daran schließt sich das Gewann "Bühl" an, ein im FNP als Mischbaufläche dargestelltes, größtenteils noch unbebautes Gebiet. Die Bebauung erstreckt sich heute nur entlang der Unterjesinger Straße bis zu den Gebäuden Pfäffinger Straße Nr. 1 bis 5. Der Geltungsbereich schließt die bebauten Parzellen 590 und 591/1 mit ein.

Im Südosten bildet die Unterjesinger Straße (L 372) die Grenze des Geltungsbereiches. Jenseits der Landesstraße liegen die Wurlinger Wohngebiete "Mönchhof" und "Auf der Höhe/Hohler Baum/Fleißentäle".

5. Angaben zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die Pfäffinger Straße ist bis auf Höhe des Gebäudes Nr. 9 ausgebaut. Der Bebauungsplan sieht eine Abwinkelung der Straße mit Fortführung in einer Gesamtbreite von 7,5 m vor (Fahrbahn 5,5 m).

Topographisch bedingt ist die Entwässerung der Gewerbefläche nördlich der Straße zum Kanal in der Pfäffinger Straße nur in der östlichen Hälfte des Gebietes ohne technische Hilfsmittel möglich. Eine spätere Erweiterung der Gewerbeflächen nach Westen ist nur durch Entsorgung über einen neuen Sammler im Bereich Breitlächlesweg möglich (vgl. Übersichtsplan).

Bedingt durch die Höhenlage sind im Geltungsbereich hauseigene Druckerhöhungsanlagen zur Wasserversorgung erforderlich. Voraussichtlich ab Mitte der 90er Jahre werden diese, nach Bau eines neuen Wurlinger Wasserhochbehälters, nicht mehr notwendig sein.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch die Umspannstation "Wendler" (Pfäffinger Straße Nr. 25) sichergestellt.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Die ursprüngliche (dem Aufstellungsbeschluß zugrundeliegende) Abgrenzung des Geltungsbereiches umfaßte neben dem Geltungsbereich des zur Auslegung gelangten Planentwurfs die Fläche des ehemaligen Gipswerks, westlich davon gelegene gewerbliche Lagerflächen, die Grundstücke südlich der Pfäffinger Straße und Rekultivierungsflächen in einem Teilbereich des Gipsbruches.

Der für diesen Geltungsbereich entwickelte und vom Ortschaftsrat beratene Vorentwurf des Bebauungsplanes stieß bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange auf erhebliche Bedenken des Regierungspräsidiums Tübingen - Höhere Naturschutzbehörde. Insbesondere wurde ein planerisches Gesamtkonzept unter Einbeziehung der Gipsbruchflächen mit Regelung der Rekultivierung bzw. Umnutzung gefordert.

Aus Sicht der Stadt Rottenburg lassen sich diese Probleme insbesondere nach dem bisherigen Verhandlungsstand mit dem Grundstückseigentümer nicht kurzfristig regeln. Andererseits besteht zumindest für die Flächen an der Pfäffinger Straße ein dringender Bedarf für eine planungsrechtliche Regelung, um hier bereits erfolgte Entwicklungen in den Griff zu bekommen.

Daher erschien es sinnvoll, den Gesamtbereich in drei Planschritte zu unterteilen:

In einem ersten Schritt sollte die Entwicklung der Flächen unmittelbar nördlich der Pfäffinger Straße und zwischen Pfäffinger Straße und Unterjesinger Straße geregelt werden.

Der Entwurf mit der entsprechenden Gebietsabgrenzung wurde öffentlich ausgelegt.

Aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken war es erforderlich, die mögliche Einbeziehung der Schlosserei in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im ersten Planschritt zu überprüfen.

Die Situation ist als bestehende Gemengelage zu werten, in der ein Gewerbebetrieb (Schlosserei), von dem Maschinengeräusche ausgehen, mit Wohnbebauung zusammentrifft.

Daraus ergibt sich für die miteinander schlecht verträglichen benachbarten Nutzungsarten die "Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme". Die Bewohner der Wohngebäude an der Pfäffinger Straße können nicht die Einhaltung der Lärmgrenzwerte fordern, die die technischen Normen für Wohngebiete vorsehen. Für den Gewerbebetrieb können aber auch nicht die Lärmgrenzwerte zum Maßstab genommen werden, die nach den technischen Normen in Gewerbegebieten gerade noch zulässig sind.

Um die Interessen beider Nutzungsarten berücksichtigen zu können, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Grundstücke Flst. Nr. 590, 591/2 sowie 593 bis einschließlich 595 erweitert. Das Grundstück Anwesen Pfäffinger Straße 9 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das bedeutet für den bestehenden Betrieb, daß künftige Betriebserweiterungen oder Änderungen keine negativen Auswirkungen auf die Immissionssituation der anschließenden Wohnbebauung haben dürfen.

Auf den unbebauten Grundstücken Flst.Nr. 593 und 594 wird entlang der Straße eine Bauzone für Mischgebietsnutzung ausgewiesen. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird zum Schutz der anschließenden Wohnbebauung als Pflanzfläche festgesetzt.

Die mit Wohnbebauung bestandenen Grundstücke werden als allgemeines Wohngebiet - mit bestehender Vorbelastung durch Lärm - ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, daß in dem betreffenden Gebiet tagsüber die Lärmwerte eines Mischgebietes zulässig sind.

Im übrigen Geltungsbereich wurden gegenüber der zur Auslegung gelangten Entwurfsfassung keine Änderungen vorgenommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der Gemengelage die Forderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung menschenwürdiger Umweltverhältnisse gewahrt.

Die Planzeichen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind in der Legende erläutert.

Der Bebauungsplan "Pfäffinger Straße" muß die Möglichkeit einer späteren Änderung der Erschließung offenhalten. Dies geschieht durch Freihalten einer Straßenbreite in nördlicher Verlängerung der Pfäffinger Straße.

Der Bebauungsplan sieht eine Abstufung von Mischgebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet zum Gewerbegebiet vor.

Da im Osten eine bauliche Entwicklung entlang der L 372 in die freie Landschaft zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würde und hier eine natürliche Abschirmung durch Streuobstwiesen gegeben ist, schreibt der Bebauungsplan nur zweiseitig geneigte Dächer sowie ausnahmsweise begrünte Flachdächer zu.

Um den Bedenken des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, werden die Gebäudehöhen im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet über eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Im Gewerbegebiet ist eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist Firsthöhe bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Zum einen soll die Funktion des Ortskerns nicht durch Versorgungseinrichtungen am Ortsrand geschwächt werden. Eine solche Schwächung würde den Zielen der Dorfentwicklung Wurmlingen konträr entgegenstehen. Ferner wird im Flächennutzungsplan dem örtlichen Handwerk Priorität eingeräumt. Zum anderen wurde das Gewerbegebiet bewußt relativ klein konzipiert, die wenigen verfügbaren Grundstücke sollten also der geplanten Hauptnutzung zur Verfügung stehen. Vom Ausschluß sind Läden im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben ausgenommen. Hier ist beispielsweise an den Elektromeisterbetrieb mit Verkaufsfläche für Elektrogeräte gedacht.

7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Für den Ausbau der Pfäffinger Straße auf einer Länge von ca. 130 m ist - nach Schätzung des Tiefbauamtes - mit Kosten in Höhe von DM 225 000,-- zu rechnen.

Der Bebauungsplan soll hauptsächlich eine ungeordnete Weiterentwicklung im Planbereich verhindern, nach Inkrafttreten des Planes wird mit einer relativ zügigen Bebauung und Ordnung der nördlich der Straße gelegenen Grundstücke gerechnet.

aufgestellt: 31. 3.1988
ergänzt: 8.12.1988
ergänzt: 29. 6.1989


Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter:

 
Dipl.-Ing. Kraut Dipl.-Ing. Hirn