



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "LINDELE - NORD" ROTTENBURG AM NECKAR

SOWIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unberreichte und Nutzungsbedingungen beachten!

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2 WE	ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 9 (1) NR. 1 BauGB, § 4 BauNVO
	MAXIMAL 2 WOHNHEITEN § 9 (1) NR. 6 BauGB,
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,40	GRUNDFLÄCHENZAHL
—	BAUGRENZE
0	BAUWEISE
←→	OFFENE BAUWEISE
←→	HAUPTFIRSTRICHTUNG
~~~~~	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
~~~~~	ANBAUVERBOTSFÄCHE
~~~~~	VERKEHRSFLÄCHEN
~~~~~	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
~~~~~	WIRTSCHAFTSWEG
~~~~~	VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
~~~~~	OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
~~~~~	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
~~~~~	VERKEHRSGRÜN
~~~~~	FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
~~~~~	GEH- UND LEITUNGSRECHT
~~~~~	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE
~~~~~	UMWELTEINWIRKUNGEN
~~~~~	LÄRMSCHUTZWALL
~~~~~	BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUR LÄRMMINDERUNG ERFORDERLICH (PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN)
~~~~~	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
~~~~~	EINZELPFLANZGEBOT
~~~~~	FLÄCHENPFLANZGEBOT
~~~~~	SONSTIGE PLANZEICHEN
~~~~~	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
~~~~~	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
~~~~~	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
~~~~~	NUTZUNGSSCHABLONE
~~~~~	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
~~~~~	GRUNDFLÄCHENZAHL
~~~~~	BAUWEISE
~~~~~	DACHNEIGUNG
~~~~~	HOHEN
~~~~~	WOHNHEITENBEGRENZUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 – 21a BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 – 15 BauNVO

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Im gesamten Planungsbereich des WA ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), siehe Planeintrag.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) i. V. m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe) festgesetzt – siehe Planeintrag.

#### 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die EFH darf maximal 50 cm über dem arithmetischen Mittel der Schnittpunkte der Wände an den Gebäudeecken mit dem bestehenden Gelände liegen.

Auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen gelten folgende maximale Höhen:

Traufhöhe: 6,25 m

Firsthöhe: 9,50 m

Maßgebend für die Trauf- bzw. Firsthöhen sind die Schnittpunkte der jeweiligen Wandflächen mit der Dachfläche.

Die Firsthöhe (FH) wird von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Oberkante der geneigten Hauptdachfläche bzw. bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt der größten Wandhöhe mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

#### 1.2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4.0 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptbaukörper ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

#### 5.0 Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Alleits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, "Carports") sind mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus anzuordnen und einzuzäunen.

6.0 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 22 StrG

Zwischen der L 361 und der nördlichen Bebauung ist ein Abstand von mindestens 20,00 m einzuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).  
Ebenso sind Werbeanlagen auf diesen Flächen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zulässig (§ 16 LBO).

7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

Die als "Wirtschaftsweg" festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr.

8.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser ist in offenen Gräben den auf den einzelnen Grundstücken herzustellenden Rückhalte- und Versickerungsmulden zuzuleiten. Der Notüberlauf der Rückhalte- und Versickerungsmulden ist an die Schmutzwasserkontrollschächte der jeweiligen Grundstücke anzuschließen.

9.0 Sonstige Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den nicht überbauten und befestigten Flächen – einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen – ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

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

10.1 Leitungsrecht  
Das eingetragene Leitungsrecht „1“ dient der Wartung und Pflege einer bestehenden Abwasserleitung zugunsten der Gebäude Johnstraße 74 (Flurstück 2128/3) und Johnstraße 76 (Flurstück 2128/4).  
Das eingetragene Leitungsrecht „2“ dient der Anbindung der geplanten Schmutzwasserleitung aus dem Planungsgebiet an die bestehende Abwasserleitung im Flurstück 2118/2 (Breite des Leitungsrechtes: 2,50 m).

10.2 Gerecht  
Das eingetragene Gerecht dient der Zugänglichkeit des Leitungsrechtes.

11. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die L 361 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Verbesserung der Lärmsituation wurde als aktive Maßnahme die Errichtung eines Lärmschutzwalls auf der bestehenden Böschung – oberkante geplant. (Siehe Schnitte 1 – 3)  
Passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Lärmpegelbereich (LPB) III und IV sind entsprechend Planeintrag vorzusehen.

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

Pro Baugrundstück ist auf je angefangene 150 qm unbebaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu den Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der nachfolgenden Artenliste auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen, oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

12.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die bestehende Bepflanzung des Lärmschutzwalls ist mit Sträuchern aus der nachfolgenden Artenliste zu ergänzen bzw. fortzuführen. Entlang der Osttangente ist die Bepflanzung durchgehend mindestens zweireihig auszuführen.  
Entlang der L 361 müssen Bäume einen Abstand von 4,50 m zur Fahrbahn und Pflanzgruppen einen Abstand von 3,00 m zur Fahrbahn einhalten.

12.2 Bepflanzung Gebietsrand § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

An der östlichen Begrenzung des Plangebietes ist ein 1,50 m breites Flächenpflanzgebot vorgesehen. Dieses Flächenpflanzgebot ist mit Einzelpflanzgeboten erweitert und ergänzt.  
Im Bereich des Flächenpflanzgebotes ist eine durchgehende einreihige Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen.  
Es sind Bäume und Sträucher entsprechend Pkt. 12.3 zu verwenden.

#### 12.3 Artenliste

Alle heimischen Obstbäume.  
Laubbäume:

Art

Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rhamnus cathartica  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

Feldahorn  
Bergahorn  
Hainbuche  
Wein (veredelt)  
Vogelkirsche  
Stil-Eiche  
Vogelbeere  
Winterlinde

Sträucher:

Art

Corylus avellana  
Crataegus spec.  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rhamnus cathartica  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Haselnuß  
Weißdorn  
Kornelkirsche  
Hortrieel  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Hunds-Rose  
Echter Kreuzdorn  
Holunder  
Wolliger Schneeball

#### HINWEISE

##### 1.0 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll größtenteils innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

##### 2.0 Baugrund

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

##### 3.0 Mögliche Bodenverunreinigung

Bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich des nördlichen Gewächshauses und der nördlichen Auffüllfläche ist das nicht frei verwertbare Material getrennt auszubauen und anhand repräsentativer Mischproben zu entscheiden, ob das Material vor Ort oder anderweitig sachgerecht zu verwerten ist.

##### 4.0 Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.  
5.0 Lärmschutz  
Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen wird insbesondere an den gekennzeichneten Gebäuden eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lüftungsgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.  
6.0 Entwässerung der Gebäude  
Kellergeschosse können nur über mechanische Einrichtungen, wie Hebeanlagen etc. entwässert werden. Niederschlagswasser (Dachwasser) ist den Rückhalte- und Versickerungsmulden zuzuführen.

##### 7.0 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Bereich der künftigen Schutzzonen IIIA / IIIB eines erweiterten Wasserschutzgebietes für die Brunnen Kiebingen I bis IV der Ammertal – Schönbuchgruppe.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN § 74 LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).

1.0 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, Glas ausgenommen.

#### 2.0 Dachgestaltung

##### 2.1 Dachform

– Für Hauptgebäude sind Pult- und Satteldächer zulässig.  
– Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls mit Pult- oder Satteldächern zulässig.

##### 2.2 Dachneigung

– Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit 25 Grad Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptbaukörpern sind von dieser allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

##### 2.3 Dachendeckung

Zur Dachendeckung sind rote bis rotbraune Ziegel, gleichfarbene Dachsteine, graue Faserzementplatten, sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

##### 2.4 Dachaufbauten

– Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten einer Dachseite die Hälfte dieser Dachlänge nicht überschreitet.

Zulässig sind:

– giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach – Schleppgauben

– Vom Ortsgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

– Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches am Hauptdach muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

– Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade / Dachgaube.

– Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke  
Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt bzw. verlegt werden.

Es sind nur quadratische und rechteckige Pflaster- und Plattenformate zulässig.

Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

4.0 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.

5.0 Ausschluß von Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen in Planungsgebiet sind unzulässig.

6.0 Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Boden zu vermeiden, ist dieser möglichst für die Erhöhung und Erweiterung des Lärmschutzwalls zu verwenden. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von maximal 0,50 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

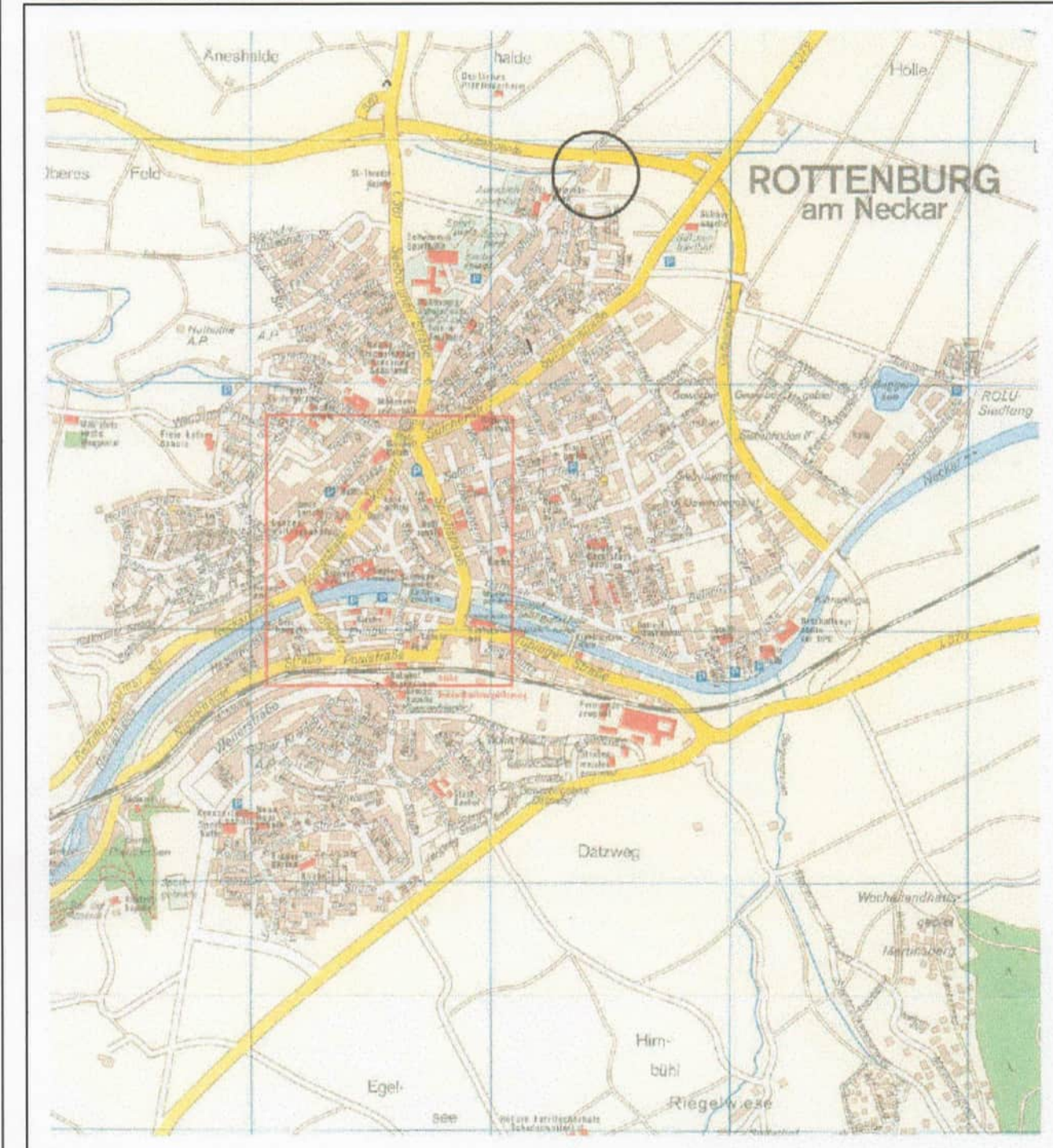
7.0 Anlagen zum Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie zur Vorreinigung gering verschmutzter Nieder-

schlagswasser von Hofflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.

Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mindestens 5m und bei nichtunterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mindestens 2m zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Ver-nässungsschäden verhindert werden.

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



#### VERFAHRENSVERMERKE

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg / N am 08.04.2003 als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg, den 09.04.2003

BURGERMEISTER



LEITERIN DES STADTPLANUNGSAMTES

##### AUSFERTIGUNG

Rottenburg, den 20.05.2003

BURGERMEISTER



##### INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 30.05.2003 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.



KREIS TUBINGEN  
ROTTENBURG AM NECKAR  
KERNSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"LINDELE – NORD"

ANTRAGSTELLER:  
TRESS GmbH + Co. KG  
JAHNSTRASSE 78  
72 108 ROTTENBURG

PLANER  
FRIEDRICH ARCHITEKT  
RADBRUNNENSTRASSE 11  
72 108 ROTTENBURG

ROTTENBURG, DEN 24.03.2003

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) NR. 1 BauGB, § 4 BauNVO  
 2 WE MAXIMAL 2 WOHN EINHEITEN § 9 (1) NR. 6 BauGB,

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,40 GRUNDFLÄCHENZAHL

— . — BAUGRENZE

## BAUWEISE

0 OFFENE BAUWEISE

↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

▲▲▲▲▲ ANBAUVERBOTSFLÄCHE

## VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

WIRTSCHAFTSWEG

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSGRÜN

FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

GR, LR GEH- UND LEITUNGSRECHT

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

LÄRMSCHUTZWALL

BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUR LÄRMMINDERUNG ERFORDERLICH (PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

EINZELPFLANZGEBOT

FLÄCHENPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

— — GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

## NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	
DACHNEIGUNG	
HÖHEN	
WOHN EINHEITENBEGRENZUNG	

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB  
i. V. m. BauNVO

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1 – 21a BauNVO

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im gesamten Planungsbereich des WA ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), siehe Planeintrag.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) i. V. m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe) festgesetzt – siehe Planeintrag.

### 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die EFH darf maximal 50 cm über dem arithmetischen Mittel der Schnittpunkte der Wände an den Gebäudeecken mit dem bestehenden Gelände liegen.

Auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen gelten folgende maximale Höhen:

Traufhöhe: 6,25 m

Firsthöhe: 9,50 m

Maßgebend für die Trauf- bzw. Firsthöhen sind die Schnittpunkte der jeweiligen Wandflächen mit der Dachfläche.

Die Firsthöhe (FH) wird von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Oberkante der geneigten Hauptdachfläche bzw. bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt der größten Wandhöhe mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

### 1.2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

## 2.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt .

## 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4.0 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptbaukörper ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

## 5.0 Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, "Carports") sind mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus anzuordnen und einzugrünen.

## 6.0 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 22 StrG

Zwischen der L 361 und der nördlichen Bebauung ist ein Abstand von mindestens 20,00 m einzuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Ebenso sind Werbeanlagen auf diesen Flächen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zulässig (§ 16 LBO).

## 7.0 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

Die als "Wirtschaftsweg" festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr.

## 8.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser ist in offenen Gräben den auf den einzelnen Grundstücken herzustellenden Rückhalte- und Versickerungsmulden zuzuleiten.

Der Notüberlauf der Rückhalte- und Versickerungsmulden ist an die Schmutzwasserkontrollschächte der jeweiligen Grundstücke anzuschließen.

## 9.0 Sonstige Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den nicht überbauten und befestigten Flächen – einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen – ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

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

### 10.1 Leitungsrecht

Das eingetragene Leitungsrecht „1“ dient der Wartung und Pflege einer bestehenden Abwasserleitung zugunsten der Gebäude Jahnstraße 74 (Flurstück 2128/3) und Jahnstraße 76 (Flurstück 2128/4).

Das eingetragene Leitungsrecht „2“ dient der Anbindung der geplanten Schmutzwasserleitung aus dem Planungsgebiet an die bestehende Abwasserleitung im Flurstück 2118/2. (Breite des Leitungsrechtes: 2,50 m

### 10.2 Gehrecht

Das eingetragene Gehrecht dient der Zugänglichkeit des Leitungsrechtes.

## 11. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

### Umwelteinwirkungen durch die L 361 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Verbesserung der Lärmsituation wurde als aktive Maßnahme die Errichtung eines Lärmschutzwalls auf der bestehenden Böschungsoberkante geplant. (Siehe Schnitte 1 – 3)

Passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Lärmpegelbereich (LPB) III und IV sind entsprechend Planeintrag vorzusehen.

## 12.0 Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pro Baugrundstück ist auf je angefangene 150 qm unbebaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu den Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der nachfolgenden Artenliste auszuführen.

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

## 12.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die bestehende Bepflanzung des Lärmschutzwalls ist mit Sträuchern aus der nachfolgenden Artenliste zu ergänzen bzw. fortzuführen. Entlang der Osttangente ist die Bepflanzung durchgehend mindestens zweireihig auszuführen.

Entlang der L 361 müssen Bäume einen Abstand von 4,50 m zur Fahrbahn und Pflanzgruppen einen Abstand von 3,00 m zur Fahrbahn einhalten.

## 12.2 Bepflanzung Gebietsrand

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

An der östlichen Begrenzung des Plangebietes ist ein 1,50 m breites Flächenpflanzgebot vorgesehen. Dieses Flächenpflanzgebot ist mit Einzelpflanzgeboten erweitert und ergänzt.

Im Bereich des Flächenpflanzgebotes ist eine durchgehende einreihige Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen.

Es sind Bäume und Sträucher entsprechend Pkt. 12.3 zu verwenden.

## 12.3 Artenliste

Alle heimischen Obstbäume.

Laubbäume:

Art

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß (veredelt)
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stil-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Art

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## HINWEISE

### 1.0 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll größtenteils innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländebeziehungen zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

### 2.0 Baugrund

3B Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtenablagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

### 3.0 Mögliche Bodenverunreinigung:

Bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich des nördlichen Gewächshauses und der nördlichen Auffüllfläche ist das nicht frei verwertbare Material getrennt auszubauen und anhand repräsentativer Mischproben zu entscheiden, ob das Material vor Ort oder anderweitig sachgerecht zu verwerten ist.

### 4.0 Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

### 5.0 Lärmschutz

Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen wird insbesondere an den gekennzeichneten Gebäuden eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechend Grundrissgestaltung empfohlen.

### 6.0 Entwässerung der Gebäude

Kellergeschosse können nur über mechanische Einrichtungen, wie Hebeanlagen etc. entwässert werden. Niederschlagswasser (Dachwasser) ist den Rückhalte- und Versickerungsmulden zuzuführen.

### 7.0 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Bereich der künftigen Schutzzonen IIIA / IIIB eines erweiterten Wasserschutzgebietes für die Brunnen Kiebingen I bis IV der Ammertal – Schönbuchgruppe.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 74 LBO

Landesbauordnung für Baden–Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S 617).

### 1.0 Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, Glas ausgenommen.

### 2.0 Dachgestaltung

#### 2.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind Pult– und Satteldächer zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls mit Pult– oder Satteldächern zulässig.

#### 2.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit 25 Grad Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptbaukörpern sind von dieser allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

#### 2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel, gleichfarbene Dachsteine, graue Faserzementplatten, sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

#### 2.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten einer Dachseite die Hälfte dieser Dachlänge nicht überschreitet.  
Zulässig sind:
  - giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
  - Schleppgauben
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches am Hauptdach muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade / Dachgaube.

- Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 3.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt bzw. verlegt werden.

Es sind nur quadratische und rechteckige Pflaster- und Plattenformate zulässig.

Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens  $\frac{1}{3}$  begrünt werden.

### 4.0 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.

### 5.0 Ausschluß von Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen in Planungsgebiet sind unzulässig.

### 6.0 Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Boden zu vermeiden, ist dieser möglichst für die Erhöhung und Erweiterung des Lärmschutzwalls zu verwenden. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von maximal 0,50 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

### 7.0 Anlagen zum Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie zur Vorreinigung gering verschmutzter Nieder-

schlagswässer von Hofflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.

Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mindestens 5m und bei nichtunterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mindestens 2m zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Vernässungsschäden verhindert werden.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



# VERFAHRENSVERMERKE

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg / N am 08.04.2003 als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg, den 09.04.2003

  
BÜRGERMEISTER



  
LEITERIN DES STADTPLANUNGSAMTES

## AUSFERTIGUNG

Rottenburg, den 20.05.2003

  
BÜRGERMEISTER



## INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 30.05.2003 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.



KREIS TÜBINGEN

3. FERTIGUNG

ROTTENBURG AM NECKAR

KERNSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
” LINDELE — NORD ”

ANTRAGSTELLER:  
TRESS GmbH + Co. KG  
JAHNSTRASSE 78  
72 108 ROTTENBURG

PLANUNG  
FREIER ARCHITEKT  
HARALD KREUZBERGER  
RADBRUNNENSTRASSE 11  
72 108 ROTTENBURG

ROTTENBURG, DEN 24.03.2003

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lindele - Nord“

Rottenburg am Neckar - Kernstadt



Begründung

	Inhalt	Seite
1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1.	Durchführungsvertrag	3
1.2.	Eigentumsverhältnisse	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
4.	Übergeordnete Planungen / Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.1.	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.2.	Archäologische Denkmalpflege	4
5.	Rahmenbedingungen durch Fachplanungen	4
6.	Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur	6
6.1.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	6
6.2.	Wesentliche Inhalte der Grünordnungsplanung	6
6.2.1.	Schutzgut Boden	6
6.2.2.	Schutzgut Grundwasser	6
6.2.3.	Schutzgut Klima	6
6.2.4.	Schutzgut Biotope	7
6.2.5.	Schutzgut Landschaftsbild	7
6.2.6.	Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen	7
6.2.7.	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	8
6.3.	Lärmschutz	8
7.	Städtebauliche Konzeption, Erschließung	9
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
8.1.	Art der baulichen Nutzung	9
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
8.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellungen	10
8.4.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	10
8.5.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	10
8.6.	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
8.7.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
8.8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
8.9.	Geh- und Leitungsrecht	11
8.10.	Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	11
8.11.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
8.11.1.	Bepflanzung des Lärmschutzwalls	12
8.11.2.	Bepflanzung des Gebietsrandes	12
8.11.3.	Artenliste	12
9.	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	12
10.	Maßnahmen zur Planverwirklichung	12
10.1.	Bodenordnung	12
11.	Flächenbilanz	13
12.	Vorläufige Kosten	13

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Firma Tress GmbH + Co.KG beabsichtigt auf ihren Grundstücken (Flst.Nr. 2127, 2128, 2128/3, 2128/4 und 2125) für 11 Wohnhäuser als Einzel-,Doppel- und Reihenhäuser Baugrundstücke auszuweisen. Die Firma Tress GmbH & Co.KG will diese Bebauung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisieren.

Der Gemeinderat hat am 10.07.2001 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung der Grundstücke sowie für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

### **1.1. Durchführungsvertrag**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Fa. Tress GmbH & Co.KG verpflichtet, die vertraglich vereinbarten Leistungen auf ihre Kosten zu erbringen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der von der Stadt zu fassenden Satzung durchzuführen. Die zu erbringenden Leistungen umfassen insbesondere die Planung der Erschließungsanlagen, die Grundstücksneuordnung, die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen und die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen. Daneben werden die erforderlichen Sicherheiten sowie die Fristen geregelt, in der das Vorhaben abgewickelt werden soll. Schließlich regelt der Vertrag die zu entrichtenden Beiträge an die Stadt.

### **1.2. Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als „vorhandene Grünfläche Zweckbestimmung Gärtnerei“ erfasst. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser angepasst.

Der Landschaftsplan stellt angrenzend an das Plangebiet Streuobstbestände dar.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt Rottenburg am Neckar, direkt an der Osttangente (L361) und umfasst die Grundstücke mit den Flst. Nr. 2118/2, 2127, 2128, 2128/3, 2128/4 und 2125 sowie Teile der Jahnstraße. Die westliche Abgrenzung wird durch die Jahnstraße, die östliche Abgrenzung wird durch den Feldweg 2118/2 gebildet. Im Süden bildet die bestehende Bebauung des Gebietes „Lindele Ost“ den Abschluss. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden über die Jahnstraße, im Bereich der bereits bestehenden Einfahrt zur Gärtnerei Tress, erschlossen. Es befinden sich darauf ein Wohnhaus, ein Bürogebäude, ein Lagergebäude und Gewächshäuser der Gärtnerei.

Unversiegelte Bereiche stellen die Gartenflächen sowie die Grünflächen an den Gebietsgrenzen dar.

Das Gebiet fällt leicht nach Ost – Nordosten (von 351,50 m ü. NN auf 348,50 m ü. NN) zur Neckaraue.

Der Geltungsbereich ist ca. 6.320 m² groß.

#### **4. Übergeordnete Planungen / Bestehende Rechtsverhältnisse**

##### **4.1. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Planung einer Wohnbebauung an Stelle einer Gärtnerei am nördlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar stimmt mit den regionalplanerischen Zielen überein. Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A / III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Ammertal - Schönbuchgruppe für die Brunnen Kiebingen I bis VI.

##### **4.2. Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet liegt in dem ehemaligen Siedlungsareal des abgegangenen Dorfes Sülchen, einer der wichtigen Siedlungen im Früh- und Hochmittelalter im oberen Neckartal. Umfangreiche archäologische Untersuchungen unmittelbar südlich im Anschluss an das Plangebiet (Baugebiet Lindele) und im Norden (Osttangente) mit reicher Fund- und Befundlage lassen auch für das Plangebiet bedeutende archäologische Funde erwarten.

Die besondere Siedlungsgunst dieses Areals wird noch durch vorgeschichtliche Funde betont. Unmittelbar südlich des Plangebietes wurden bei den archäologischen Untersuchungen auch umfangreiche Siedlungsreste aus der mittleren Altsteinzeit freigelegt und untersucht. Bei diesen Befunden handelt es sich um die ältesten Spuren menschlicher Siedlungstätigkeit in der Region. Dieser Fundstelle kommt in der wissenschaftlichen Forschung eine weit überregionale Bedeutung zu.

Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahme werden wissenschaftliche archäologische Untersuchungen durch das Landesdenkmalamt durchgeführt, die mehrere Monate beanspruchen werden. Die Abwicklung der Grabungen wird im denkmalschutzrechtlichen Verfahren geklärt. Dies gilt sowohl für die Erschließungsmaßnahmen, als auch für die Einzelbauvorhaben.

#### **5. Rahmenbedingungen durch Fachplanungen**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmeinwirkungen der angrenzenden Landesstraße 361 wurde eine schalltechnische Untersuchung⁽¹⁾ erarbeitet, die die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) untersucht und Aussagen zur Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen (Beschaffenheit von Gebäudeteilen nach DIN 4109) macht. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.3 zusammengefasst.

Mit der Grünordnungsplanung⁽²⁾ wird das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des §1a BauGB erarbeitet. Die natürlichen Voraussetzungen werden dargestellt, die Eingriffe in den Naturhaushalt bewertet und Maßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterbreitet.

Zur Klärung der Eignung des Untergrundes für eine mögliche Regenwasserver-sickerung wurde eine hydrogeologische Untersuchung⁽³⁾ durchgeführt.

Aufgrund einer Anregung des Landratsamtes, dass durch die Vornutzung als Gärtnerei eine schädliche Bodenveränderung infolge des Eintrags von Pestiziden und Düngemitteln entstanden sein könnte, wurde der Boden daraufhin untersucht:

- auf zwei Teilflächen (ehemalige Gewächshäuser) Mischproben aus unterschiedlichen Tiefenbereichen,
- Im Bereich des ehemaligen Heizöltanks zwei Rammkernsondierungen bis 4 m Tiefe unter Gelände,
- im Bereich einer Auffüllfläche im nördlichen Geländebereich eine Rammkernsondierung bis 3 m Tiefe unter Gelände.

„Alle ermittelten Laborwerte lagen unterhalb der Vorsorgewerte bzw. wirkungspfadbezogenen Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Insofern ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden – Mensch oder Boden – Grundwasser.“

Lediglich im Bereich des nördlichen Gewächshauses wurde ein leicht erhöhter Zinkgehalt und in der nördlichen Auffüllfläche ein leicht erhöhter Gehalt an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt.

Entsprechend schlagen die Gutachter vor, im Zuge von Tiefbaumaßnahmen in diesen Bereichen das nicht frei verwertbare Material getrennt auszubauen und dann anhand der Entnahme und Analyse repräsentativer Mischproben zu entscheiden, das Material vor Ort zu verwenden oder anderweitig sachgerecht zu verwerten.

Ein entsprechender Hinweis wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

1. ISIS Ingenieurbüro für Schallschutz,  
Lärmschutz VEP Jahnstraße Rottenburg a.N.
2. Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH,  
Landschaftsplanerisches Gutachten "Vorhaben- und Erschließungsplan Jahnstraße"
3. Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH,  
Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser im Gebiet der geplanten Wohnbebauung in der Jahnstraße, Rottenburg.
4. Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH,  
Untersuchung des Bodens hinsichtlich Pestizide und Düngemittelrückstände.

## 6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

### 6.1. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt. Damit ist nach den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) vom 27.07.2001 eine UVP nicht erforderlich.

### 6.2. Wesentliche Inhalte der Grünordnungsplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG vor. Über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist im Bauleitplan unter Anwendungen von

- § 8 Abs.2 S.1 BNatSchG (vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist)
- der Vorschrift über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs.9 BNatSchG (weitergehende Ländervorschriften, in Baden-Württemberg noch nicht vorhanden),
- den Vorschriften des Baugesetzbuches

zu entscheiden.

Bisher ist am Standort eine Gärtnerei ansässig, die über großflächige Gewächshäuser und einen hohen Anteil an versiegelten Hofflächen verfügt. Die unversiegelten Freiflächen werden vorwiegend als Garten genutzt. Durch diese bisherige Nutzung sind am Standort bereits Vorbelastungen von Natur und Landschaft vorhanden.

#### 6.2.1. Schutzgut Boden

Das Bodenpotential im Plangebiet, bezogen auf die unversiegelte Freifläche, weist eine mittlere bis geringe Bedeutung auf.

#### 6.2.2. Schutzgut Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III A / III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Ammertal - Schönbuchgruppe. Insgesamt weist es für die Grundwasserneubildung eine nur geringe Bedeutung auf, zumal weite Bereiche ohnehin versiegelt sind.

#### 6.2.3. Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des großräumigen Kaltluftsees um Rottenburg am Neckar. Kaltluft strömt aufgrund der geringen Hangneigung von den Entstehungsgebieten westlich des Plangebietes mit geringer Geschwindigkeit ein und Richtung Neckar weiter. Weil bebaut, leistet das Gebiet selbst keinen Beitrag zur nächtlichen Kaltluftbildung. Hinsichtlich der klimatischen Ausgleichswirkung besitzt das Gebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

#### 6.2.4. Schutzgut Biotope

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftungsform und des naturfremden Zustandes, der stark eingeschränkten Artenvielfalt und der geringen Größe der unversiegelten Freiflächen besitzen diese hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes nur geringe Bedeutung. Die Bedeutung dieser suboptimalen Lebensräume liegt vor allem in der Nahrungsfunktion für die Tiere, die in den benachbarten Gehölzstrukturen leben bzw. brüten.

#### 6.2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Die gute Einsehbarkeit des Gebietes von Norden und Osten bewirkt, dass das Landschaftsbild in diesem Bereich empfindlich gegenüber (baulichen) Veränderungen ist. Störend auf das Landschaftsbild wirkt die bereits bestehende Bebauung des Gebietes mit langgezogenen Hallen bzw. Gewächshäusern. Landschaftsgebundene Erholung ist nicht möglich, da das Gebiet nicht zugänglich ist.

Insgesamt wird dem Plangebiet bezüglich Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung eine geringe bis mittlere Bedeutung zugewiesen.

#### 6.2.6. Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Aus landschaftspflegerischer Sicht wurde festgestellt, dass dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz der Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB nachgekommen wurde.

In der Grünordnungsplanung werden eine Reihe von Maßnahmen empfohlen, durch die die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können und durch die das Gebiet mit Begrünung gestaltet wird. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Maßnahmen :

- Abhub des Oberbodens, qualifizierte Lagerung und Wiedereinbau oder anderweitige Verwendung,
- Beschränkung der versiegelten Flächen und der Zufahrten auf ein erforderliches Maß,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Grundstückseinfahrten und Stellplätzen,
- Sammeln und Zuführen des unbelasteten Regenwassers in Rückhalte- und Versickerungsmulden.
- Ausweisungen von Verkehrsgrünflächen,
- Durchgrünung privater Freiflächen durch Baumpflanzungen,
- Pflanzgebot für öffentliche Stellplätze,
- Pflanzgebot für die Gestaltung der Lärmschutzmaßnahmen,
- Pflanzgebote für die Gestaltung einer Randbepflanzung zur im Osten angrenzenden freien Landschaft.

Diese Maßnahmen sind -soweit möglich- als Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt oder wurden als Hinweise ergänzt.

#### 6.2.7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Das vorliegende Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lindele-Nord" sieht vor, anstelle der Gärtnerei eine lockere, 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung mit Hausgärten zu verwirklichen. Der Vergleich "vorher-nachher" zeigt, dass über bestehende Vorbelastungen hinausgehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszuschließen sind.

Weiterhin zeigt der Vergleich, dass die Planung unter Beachtung der grüplanerischen Hinweise Natur und Landschaft des Gebietes aufwertet.

- Netto werden im Gebiet Flächen entsiegelt (mind.5%); dieser Anteil lässt sich erhöhen, indem die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nicht vollständig ausgeschöpft wird.
- Eine weitere Aufwertung von Bodenfunktionen und Grundwasserpotential kann erreicht werden, wenn zu versiegelnde Bereiche soweit wie möglich nur teilversiegelt werden.
- Biotopstrukturen und Landschaftsbild werden mittels Durchgrünung aufgewertet.

#### 6.3. Lärmschutz

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 361 (Osttangente) auf das geplante Baugebiet "Lindele-Nord" ermittelt, beurteilt und Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen des Straßenverkehrs ausgearbeitet.

Einzelpunktberechnungen an einzelnen Gebäudeseiten der geplanten Randbebauung zur Osttangente lassen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) von bis zu 12,6 dB(A) erwarten. Zur Verbesserung der Lärmsituation wurden Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet.

Angestrebt wurde ein weitgehender Schutz des Baugebietes durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, wobei der Schutz der Erdgeschosslagen und somit der Freibereiche von besonderem Interesse war. Zum Schutz des nördlichen Teils des Baugebietes war es von Vorteil, den Lärmschutz an der vorhandenen Böschungsoberkante anzuordnen / die vorhandene Böschung zu erhöhen.

Mit der aktiven Lärmschutzmaßnahme lassen sich die Orientierungswerte weitgehend einhalten. Die Einhaltung der Orientierungswerte in sämtlichen Geschosslagen ist aufgrund der erforderlichen Höhen der aktiven Lärmschutzmaßnahme aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

An der unmittelbaren Randbebauung zur Osttangente sind in wenigen Geschosslagen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Als Grundlage für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 wurden die

Lärmpegelbereiche der geplanten Baukörper im allgemeinen Wohngebiet bestimmt. Der Randbebauung des Wohngebietes ist ohne Lärmschutzmaßnahmen maximal Lärmpegelbereich (LPB) V zuzuordnen.

Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und ggf. Lüftungseinrichtungen) wird insbesondere an den unmittelbar an der Osttangente vorgesehenen Gebäuden eine weitgehende Abschottung zur Osttangente (Verzicht auf Fenster von Wohnräumen) und somit eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.

## **7. Städtebauliche Konzeption, Erschließung**

Mit dem Plangebiet "Lindele-Nord" wird das Gelände der Gärtnerei einer geordneten Bebauung zugeführt.

Das städtebauliche Konzept baut auf den genannten Rahmenbedingungen auf. Von der Jahnstraße wird eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit am Ende vorgesehen. Alle Grundstücke werden von Norden erschlossen, um bewusst Garten- und Grünflächen auf der Südseite nicht durch Zufahrten etc. zu beeinträchtigen (Erhöhung des Wohnwertes).

Die erforderlichen Erschließungsleistungen (Wasser, Strom, Telefon usw.) sind bereits in der Jahnstraße vorhanden. Das Schmutzwasser wird über eine bereits auf dem Grundstück bestehende Abwasserleitung entsorgt. Unbelastetes Regenwasser wird auf den einzelnen Parzellen zurückgehalten und versickert.

Die Bebauung parallel der L 361 (Osttangente) soll einen Lärmschutzriegel für die südliche Bebauung bilden. Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wurde eine 2-geschossige Bebauung gewählt.

Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Nutzung der Grundstücke zum Wohnen ermöglicht werden.

Die in § 4 Abs.3 Nr.1,3 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen, sowie die in § 4 Abs.1 Nr.2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

Im gesamten Planungsbereich des WA ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Eine höhere Verdichtung soll wegen der flächensparenden Erschließung sowie der Lage am Stadtrand vermieden werden.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO wurde parallel der L 361 / Osttangente mit 0,5, im Bereich der südlicheren Bebauung mit 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitung der Höchstgrenze von 0,4 gemäß § 17 Abs.1 BauNVO wird städtebaulich durch die Bildung einer Lärmschutzbebauung auf sparsam geschnittenen Grundstücken begründet.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen.

### 8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

Die Bauweise ist per Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Damit werden die erforderlichen Freibereiche gesichert. Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Firstrichtung parallel zur L 361 / Osttangente verläuft. Diese Ausrichtung ist auch für Solaranlagen geeignet.

### 8.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um innerhalb der dichten Bebauung die Nutzung nicht einzuschränken, sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Zwischen Garagen und Verkehrsfläche ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Überdachte, überdeckte Stellplätze müssen einen Abstand zur Verkehrsfläche von 1,0 m aufweisen. Überdachte und überdeckte Stellplätze sind einzugrünen.

### 8.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf Grund einzuhaltender Abstände zu Landesstraßen ist entlang der L 361 ein Anbauverbotsstreifen mit einer Tiefe von 20 m ab der Fahrbahnkante als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

### 8.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

Entlang der L 361 ist ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### 8.7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll auf den einzelnen Parzellen zurückgehalten und über die belebte Bodenschicht (Rasen) versickert werden. Die über die Bemessungswassermenge bzw. das notwendige Rückhaltevolumen hinausgehende Regenwassermenge kann über einen Notüberlauf dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

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

In den nicht überbauten und befestigten Flächen – einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen – ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen. Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

#### 8.9. Geh- und Leitungsrecht

Das eingetragene Leitungsrecht „1“ dient der Wartung und Pflege einer bestehenden Abwasserleitung zugunsten der Gebäude Jahnstraße 74 (Flurstück 2128/3) und Jahnstraße 76 (Flurstück 2128/4).

Das eingetragene Leitungsrecht „2“ dient der Anbindung der geplanten Schmutzwasserleitung aus dem Planungsgebiet an die bestehende Abwasserleitung.

(Breite der Leitungsrechte : 2,50 m)

Das eingetragene Gehrecht dient der Zugänglichkeit des Leitungsrechtes.

#### 8.10. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 6.3) wird entlang der L 361, unter Verwendung der vorhandenen Böschung, ein Lärmschutzwall erstellt. Der Lärmschutzwall stellt eine Erhöhung der bestehenden Böschung um 2,0 m dar. Die Höhe der neuen Böschungsoberkante befindet sich dann 3,90 bis 4,22 m über der Straßenoberfläche. Unter Berücksichtigung dieser aktiven Lärmschutzeinrichtung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – in Teilen der L 361 zugewandten Obergeschosse noch überschritten (bis Lärmpegelbereich V nach DIN 4109). Dort sind passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen; die Außenbauteile der Obergeschosse sind nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

#### 8.11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück ist auf je angefangene 150 qm unbebaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laub – oder Obstbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu den Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der Artenliste auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

#### 8.11.1. Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Die bestehende Bepflanzung des Lärmschutzwalls ist mit Sträuchern aus der Artenliste zu ergänzen bzw. fortzuführen. Entlang der Osttangente ist die Bepflanzung durchgehend mindestens zweireihig auszuführen.

#### 8.11.2. Bepflanzung des Gebietsrandes

Am nördlichen Gebietsrand:

Folgende Regelabstände sind zur L 361 /Osttangente einzuhalten :

Bäume zum Fahrbahnrand > 4,50 m

Pflanzgruppen zum Fahrbahnrand > 3,00 m

Am östlichen Gebietsrand:

Die Bepflanzungen tragen wesentlich zur Gestaltung des Plangebietes sowie zur optischen Einbindung in die Umgebung bei.

#### 8.11.3. Artenliste

Zur Auswahl geeigneter Pflanzen werden entsprechende Pflanzlisten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Entsprechend § 74 LBO sind Regelungen zur Fassadengestaltung, Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten), zur Gestaltung der unbebauten Fläche bebauter Grundstücke, zu Außenantennen, zu Niederspannungsfreileitungen, zur Höhenlage der Grundstücke und zu Anlagen zum Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser getroffen.

### 10. Maßnahmen zur Planverwirklichung

#### 10.1. Bodenordnung

Der Vorhabenträger hat einer freiwilligen Bodenordnung schriftlich zugestimmt, die entsprechend für neue Baugebiete im Außenbereich gilt: das heißt Flächenabzug 30 % + 15 % sowie eine 100 %ige Übernahme der Erschließungskosten.

## 11. Flächenbilanz

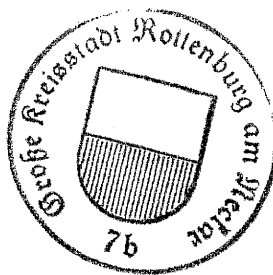
Gesamtfläche	ca. 6.312 m ²	100 %
Wohnbauflächen mit Privaten Grünflächen	ca. 4.366 m ²	69 %
Verkehrsflächen	ca. 900 m ²	14 %
Öffentliche Grünflächen mit Verkehrsgrün	ca. 1.046 m ²	17 %

## 12. Vorläufige Kosten

Abbrucharbeiten	50.000,- €
Entwässerungsarbeiten	70.000,- €
Wasserleitung	30.000,- €
Gasleitung	15.000,- €
Stromversorgung	15.000,- €
Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	115.000,- €
Lärmschutzwall	25.000,- €
Baunebenkosten	30.000,- €
Summe:	350.000,- €

Aufgestellt:  
Rottenburg am Neckar, den 14. März 2003

Freie Architekten  
Harald Kreuzberger  
Radbrunnenstrasse 11  
72108 Rottenburg / N



  
Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt