

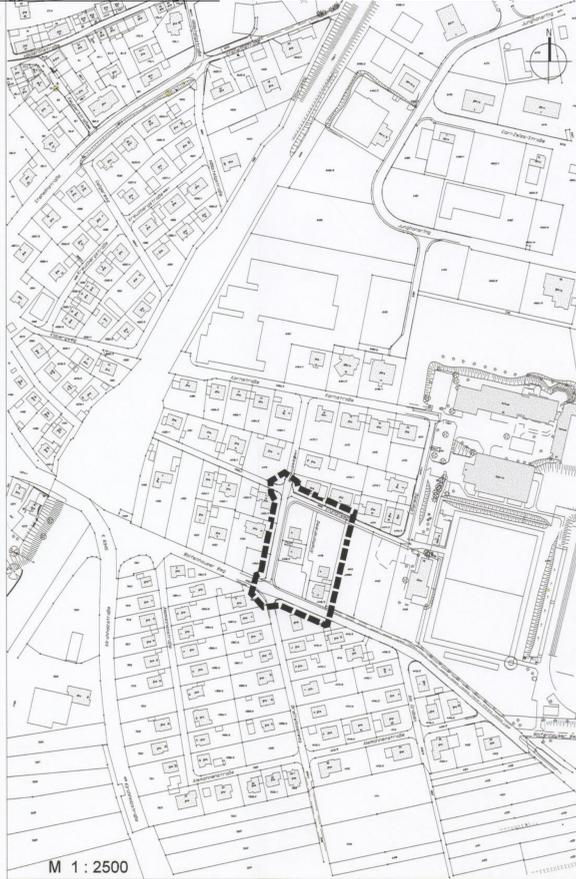


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



WA	GRZ 0,4
ED	FH 469 m ü. NN TH 465,85 m ü. NN
SD	DN 30° - 45°

Stadtplanungsamt
 Rottenburg am Neckar
 12.10.2004



M 1 : 2500

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- GH** maximale Gebäudehöhe, hier 469 m ü. NN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- GA** Private Parkfläche für Carports, Garagen oder Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4
- Verkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- A** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- LR** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- SD** Satteldach

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	max. Firsthöhe max. Traufhöhe
Dachform	Dachneigung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Alter Festplatz 1. Änderung"

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 68).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - siehe Pläneinschrieb -
WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
 Zulässig sind:
 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 Nicht zulässig sind:
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO - siehe Pläneinschrieb -
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.
- Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:
 GRZ = 0,4
- Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO - siehe Pläneinschrieb -
 Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße der Firsthöhen (FH) sowie ein Höchstmaß der Traufhöhe (TH) festgesetzt.
 Die Höhenangaben beziehen sich auf das natürliche Gelände und werden in Meter über Normal Null (m.ü. NN) angegeben.
- Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO - siehe Pläneinschrieb -
 Die Bauweise wird gemäß Pläneintrag als
 o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO - siehe Pläneinschrieb -
 Garagen sind mindestens 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Allseits offene überdeckte und ebenerdige Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung ist nicht verbindlich.
 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anlieger-Wohnweg" (A) wird als Fußgängerbereich festgesetzt, der lediglich zur verkehrlichen Anbindung der mittleren Grundstücke am Anemonenweg dient und darüber hinaus nur in Ausnahmefällen zum Be- und Entladen sowie von Rettungsfahrzeugen befahren werden darf.
 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind auf den Grundstücken auszuführen und von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - siehe Pläneinschrieb -
- Einzelepflanzgebot
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelepflanzungen sind mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelepflanzungen kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
 Pro Baugrundstück ist je angefangene 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum oder zwei Großsträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Für die gekennzeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der ENBW sowie der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt entsprechend dem Pläneintrag in der Schutzzone III B des durch Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 (GBl. S. 49 ff) rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle".

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind einzuhalten.

HINWEISE

- Bodenschutz**
 Die Durchführung von Bodenarbeiten hat entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) zu erfolgen (vgl. auch § 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg).
- Baugrund**
 Auf Grund der bereichsweise anstehenden weichen Böden kann bei der Planung der Gründung grundsätzlich von Einzel- und Streifenfundament ausgegangen werden. In Abhängigkeit der Gründungstiefe (Unterkellerung) und der Lage des Gebäudes im Baufeld können die Dimensionierungsparameter für die Fundamente oder die tragende Bodenplatte stark schwanken.
 Es wird empfohlen, vor Beginn der Tragwerksplanung die Tragfähigkeit des anstehenden Untergrundes anhand von Sondierungen im Einzelfall festzustellen.
- Grundstückentwässerung**
 Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der geringen Tiefenlage des Kanals im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Untergeschosse nicht im Freispiegel entwässert werden können.
- Erdaushub**
 Nach § 1a (1) BauGB ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu achten. Soweit wie möglich hat ein Massenausgleich von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen zu erfolgen.
- Straßenausbauplan**
 Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.
- Bodenfunde**
 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archaische 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.
- Ordnungswidrigkeit**
 Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Alter Festplatz 1. Änderung"

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
 - Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung** - siehe Pläneinschrieb -
 Im Baugebiet sind für Hauptgebäude Satteldächer sowie versetzte Pultdächer zulässig.
 Für "Nullenergiehäuser", begrünte Dächer und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich, die mit den zulässigen Grundformen "in Einklang stehen".
 Zur Dacheindeckung dieser Dächer sind Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig; bei untergeordneten Bauteilen sind auch andere Materialien zulässig.
 Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
 Bei Garagen und überdachten Stellplätzen muss die Dachneigung mindestens 15° betragen. Geringere geneigte Dächer sind zu begrünen.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte**
 Auf Satteldächern und versetzten Pultdächern sind Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte zulässig. Auf der gleichen Dacheite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
 Es gelten folgende weitere Bestimmungen:
 Form
 Zulässig sind:
 - Zwerchhäuser
 - Gauben mit Sattel- oder Walmdach
 - Schleppegauben
 Lage
 Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:
 - zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
 - zum Ortgang 1,50 m
 - zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
 - untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
 - Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muss mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.
 Größe
 Die Summe der Einzelflächen der Gauben und Zwerchhäuser einer Dacheite darf die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
 Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe von Schleppegauben darf maximal 1,40 m über Dachfläche liegen.
 Dachneigung
 Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muss mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.
 Die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen.
 Gestaltung
 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.
 Sonderregelung
 Untergeordnete Gauben können andere Formen und Neigungen aufweisen.
 In begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
 Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und anderen nicht mit Gebäuden überbaute Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge (zum Beispiel Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.) zu verwenden.
 Nicht befestigte Flächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
 Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden; soweit sie nicht als Zufahrt oder für zulässige Anlagen benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.
- Einfriedigungen, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen o.ä. sowie reinen Nadelgehölzhecken ist auf den Grundstücksbereichen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, unzulässig.
- Außenantennen, § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**
 Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen. Für Nebengebäude sind Außenantennen oder Satellitenempfangsanlagen unzulässig.
- Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**
 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- Höhenlage der Grundstücke, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO**
 Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern.
 Der verwertbare Bodenaushub - mindestens jedoch der Mutterboden - ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.
 Im Anschluss der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

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

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)	am 28.10.2003
Ämtliche Bekanntmachung	am 07.11.2003
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB Informationsveranstaltung	am -
AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 16.11.2004
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB In der Fassung vom 12.10.2004 von 14.12.2004	bis 13.01.2005
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 21.06.2005
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt Rottenburg am Neckar, den 22.06.2005	
 Bürgermeister	 Leiterin des Stadtplanungsamtes
INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 19.08.2005
Rottenburg am Neckar, den 19.08.2005	 Leiterin des Stadtplanungsamtes

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 10.07.2001 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 13.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.	
BÜRGERBETEILIGUNG Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 06.12.2000. Auslegung vom - bis -	
AUSLEGUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.07.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen In der Fassung vom 23.05.2001 vom 23.07.2001 bis 22.08.2001 In der Fassung vom - vom - bis -	
Rottenburg am Neckar, den 23.08.2001	gez. A. Garthe Leiterin des Stadtplanungsamtes
SATZUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 25.09.2001 als Satzungs beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2001 sowie die Begründung in der Fassung vom 30.05.2001 / 25.09.2001 Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.	
Rottenburg am Neckar, den 26.09.2001 gez. Dr. Koppel Bürgermeister	gez. A. Garthe Leiterin des Stadtplanungsamtes
INKRAFTTRETEN Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19.10.2001 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
Rottenburg am Neckar, den 19.10.2001	gez. A. Garthe Leiterin des Stadtplanungsamtes

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Alter Festplatz 1. Änderung"

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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
- siehe Planeinschrieb -

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO
- siehe Planeinschrieb -

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

- 2.1 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

GRZ = 0,4

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO
- siehe Planeinschrieb -

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße der Firsthöhen (FH) sowie ein Höchstmaß der Traufhöhe (TH) festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf das natürliche Gelände und werden in Meter über Normal Null (m.ü.NN) angegeben.

3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- siehe Planeinschrieb -

Die Bauweise wird gemäß Planeintrag als

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO
- siehe Planeinschrieb -

Garagen sind mindestens 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Allseits offene überdeckte und ebenerdige Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung ist nicht verbindlich.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anlieger-Wohnweg" (A) wird als Fußgängerbereich festgesetzt, der lediglich zur verkehrlichen Anbindung der mittleren Grundstücke am Anemonenweg dient und darüber hinaus nur in Ausnahmefällen zum Be- und Entladen sowie von Rettungsfahrzeugen befahren werden darf.

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind auf den Grundstücken auszuführen und von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- siehe Planeinschrieb -

7.1 Einzelpflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

7.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist je angefangene 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum oder zwei Großsträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

8. Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Für die gekennzeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der ENBW sowie der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt entsprechend dem Planeintrag in der Schutzzone III B des durch Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 (GBl. S. 49 ff) rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle".

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind einzuhalten.

HINWEISE

1. Bodenschutz

Die Durchführung von Bodenarbeiten hat entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) zu erfolgen (vgl. auch § 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg).

2. Baugrund

Auf Grund der bereichsweise anstehenden weichen Böden kann bei der Planung der Gründung nicht grundsätzlich von Einzel- und Streifenfundament ausgegangen werden. In Abhängigkeit der Gründungstiefe (Unterkellerung) und der Lage des Gebäudes im Baufeld können die Dimensionierungsparameter für die Fundamente oder die tragende Bodenplatte stark schwanken.

Es wird empfohlen, vor Beginn der Tragwerksplanung die Tragfähigkeit des anstehenden Untergrundes anhand von Sondierungen im Einzelfall festzustellen.

3. Grundstücksentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der geringen Tiefenlage des Kanals im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Untergeschosse nicht im Freispiegel entwässert werden können.

4. Erdaushub

Nach § 1a (1) BauGB ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu achten. Soweit wie möglich hat ein Massenausgleich von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen zu erfolgen.

5. Straßenausbauplan

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

6. Bodenfunde

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.

7. Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Alter Festplatz 1. Änderung"

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
- siehe Planeinschrieb -

Im Baugebiet sind für Hauptgebäude Satteldächer sowie versetzte Pultdächer zulässig.

Für "Nullenergiehäuser", begrünte Dächer und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich, die mit den zulässigen Grundformen "in Einklang stehen".

Zur Dacheindeckung dieser Dächer sind Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig; bei untergeordneten Bauteilen sind auch andere Materialien zulässig.

Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen muss die Dachneigung mindestens 15° betragen. Geringer geneigte Dächer sind zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Auf Satteldächern und versetzten Pultdächern sind Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

Form

Zulässig sind:

- Zwerchhäuser
- Gauben mit Sattel- oder Walmdach
- Schleppgauben

Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
- zum Ortgang 1,50 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
- Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muss mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

Größe

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten. Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über Dachfläche liegen.

Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muss mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

Gestaltung

Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

Sonderregelung

Untergeordnete Gauben können andere Formen und Neigungen aufweisen.

In begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und anderen nicht mit Gebäuden überbaute Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge (zum Beispiel Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.) zu verwenden.

Nicht befestigte Flächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden; soweit sie nicht als Zufahrt oder für zulässige Anlagen benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

3. Einfriedigungen, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Verwendung von Maschendrahtzäunen o.ä. sowie reinen Nadelgehölzhecken ist auf den Grundstücksbereichen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, unzulässig.

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

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

Für Nebengebäude sind Außenantennen oder Satellitenempfangsanlagen unzulässig.

5. Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Höhenlage der Grundstücke, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern.

Der verwertbare Bodenaushub - mindestens jedoch der Mutterboden - ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

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

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141) am 28.10.2003
Amtliche Bekanntmachung am 07.11.2003

BÜRGERBETEILIGUNG gem. §3 Abs.1 BauGB
Informationsveranstaltung am _____

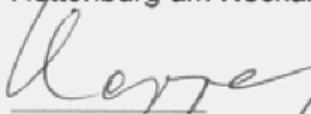
AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 16.11.2004

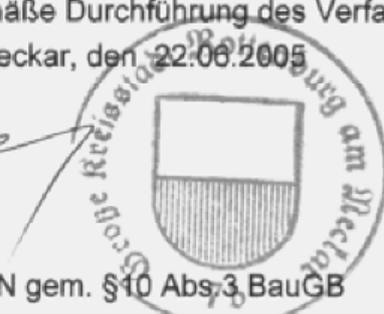
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB
In der Fassung vom 12.10.2004 von 14.12.2004 bis 13.01.2005

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 21.06.2005

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt

Rottenburg am Neckar, den 22.06.2005


Bürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 19.08.2005

Rottenburg am Neckar, den 19.08.2005


Leiterin des Stadtplanungsamtes

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 10.07.2001 beschlossen, den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 13.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 06.12.2000.

Auslegung vom - bis -

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am 10.07.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

In der Fassung vom 23.05.2001 vom 23.07.2001 bis 22.08.2001

In der Fassung vom vom bis

Rottenburg am Neckar, den 23.08.2001

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 25.09.2001 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Feststzungen in der Fassung vom 12.09.2001

sowie die Begründung in der Fassung vom 30.05.2001 / 25.09.2001

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 26.09.2001

gez. Dr. Keppel

Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 19.10.2001 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 19.10.2001

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"ALTER FESTPLATZ
1. ÄNDERUNG"

ZEICHENERKLÄRUNG



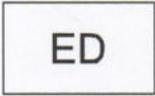
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO



maximale Gebäudehöhe, hier 469 m ü. NN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO



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



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



Private Parkfläche für Carports , Garagen oder
Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4



Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
Anliegerwohnweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB



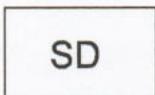
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB



Satteldach

Nutzungsschablone

Art der bau-
lichen Nutzung

Grund-
flächenzahl

Bauweise

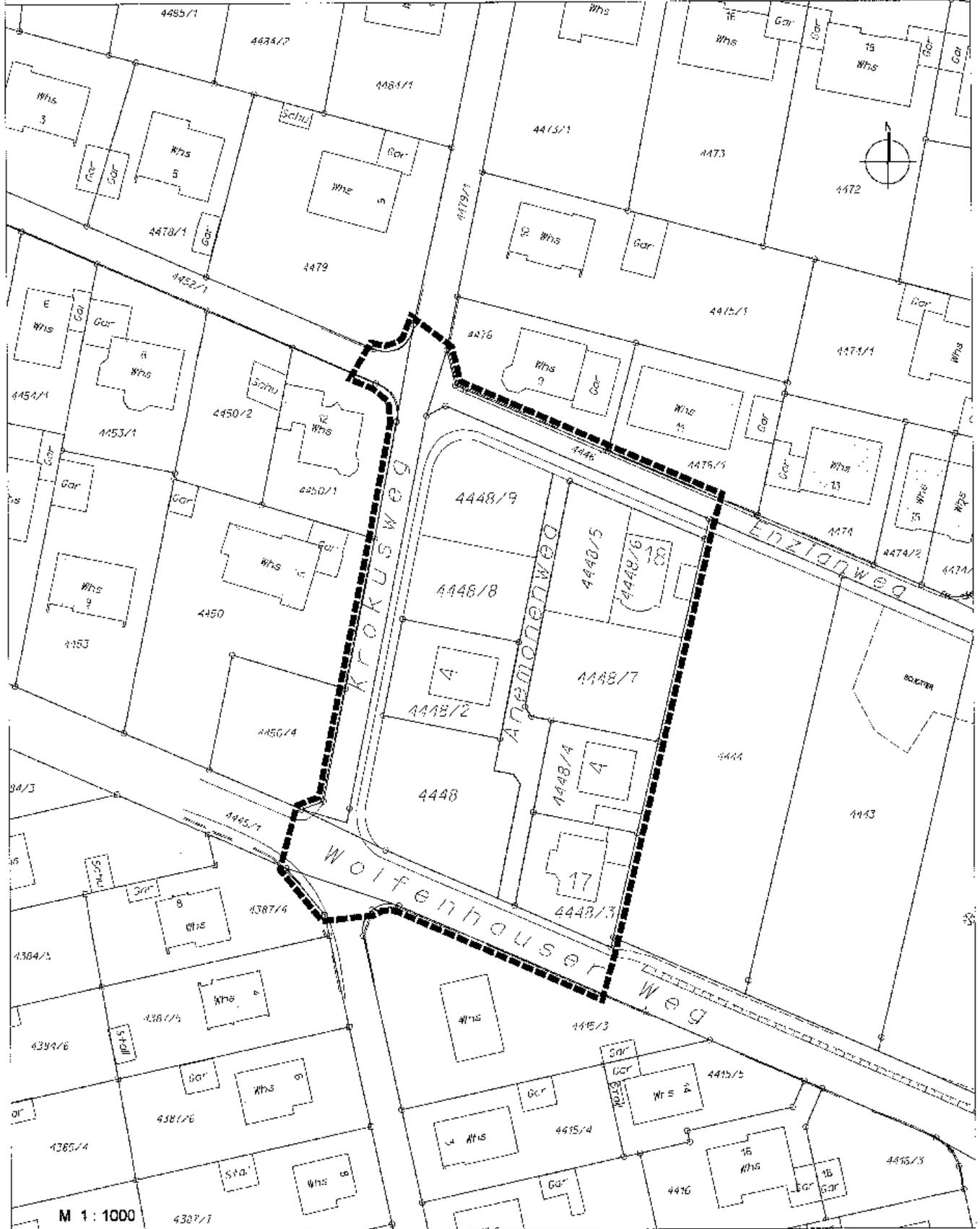
max. Firsthöhe
max. Traufhöhe

Dachform

Dachneigung

Bebauungsplan "Alter Festplatz 1. Änderung"

Rottenburg am Neckar - Ergenzingen



M 1 : 1000



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Alter Festplatz“ war auf die Erstellung von LBS-Systemhäusern in Reihen- und Doppelhausbebauung abgestimmt.

Nachdem nun diese Konzeption nicht mehr umgesetzt werden kann, musste von Seiten der Stadt über eine anderweitige Bebauung nachgedacht werden.

Die Festsetzungen müssen dahingehend geändert werden, dass eine individuellere Bebauung möglich ist.

Insbesondere müssen die Baufenster großzügig ausgelegt sowie eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen werden.

Einige Grundstücke sind bereits in diesem Sinne bebaut. Die Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Festplatz“ wurden im Hinblick auf die anstehende Bebauungsplanänderung befreit.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der seit 1982 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar weist im betreffenden Bereich Flächen für Sportanlagen aus.

Die Fortschreibung des FNP ist verfahrensmäßig abgeschlossen. Hier werden bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Festplatz“ enthalten sind.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Ergenzingen und hat eine Größe von ca. 0,52 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Festplatz“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Enzianweg, Flst. Nr. 4446 einschließlich,
- im Westen durch den Krokusweg, Flst. Nr. 4479/1 einschließlich,
- im Süden durch den Wolfenhauser Weg, Flst. Nr. 4445/1 einschließlich,
- im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 4444.

3.2 Bestehende Nutzung

Die zu ändernde Fläche ist teilweise mit Wohngebäuden bebaut.

Der im Plan dargestellte Wohnweg ist bereits fertig gestellt.

3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen

Die im Norden, Westen und Süden angrenzenden Flächen sind Wohnbaugebiete, entstanden auf der Grundlage der Bebauungspläne „Beim Gockelkreuz“, „Eckenweiler Straße I“ und „Eckenweiler Straße II“. Die östlichen Anschlussflächen sind Sportanlagen mit Sportheim und Parkflächen, ausgewiesen im Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

Die zu überplanende Fläche hat im Bebauungsplan „Alter Festplatz“ bereits eine für Wohnzwecke überbaubare Fläche. Diese Festsetzung wird bzgl. Bauweise und der überbaubaren Flächen geringfügig modifiziert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften außer Kraft, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Verbote nach § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.3 Denkmalschutz

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

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet der Bebauungsplanänderung sieht neben Einzel- auch Doppelhäuser vor. Hiermit wird zum einen der Nachfrage nach Einfamilienhäusern Rechnung getragen. Durch die großzügig gestalteten „Baufenster“ werden unterschiedliche Baukonzepte und dadurch mehr Gestaltungsfreiheiten ermöglicht.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist entsprechend der geplanten Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind dagegen ebenso wie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die festgesetzten Höhen entsprechen einer zweigeschossigen Bebauung und damit der Umgebungsbebauung bzw. unterschreiten sie zum Teil sogar.

5.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Nebengebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den extra für sie ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Auf Grund der geringen städtebaulichen Wahrnehmbarkeit sind jedoch Nebenanlagen mit bis zu 25 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg

Die Beschränkung der Befahrbarkeit des Anliegerwohnweges auf Be- und Entladezwecke sowie für Rettungsfahrzeuge sowie für die Anbindung der mittleren beiden Grundstücke am Anemonenweg ermöglicht die intensive und ungestörte Nutzung dieses Bereiches durch die Anwohner. Durch die geringe Länge des Weges sowie die Zugangsmöglichkeiten sowohl von Norden wie auch von Süden sind keine funktionalen Einschränkungen für die Bewohner dieses Teilbereichs gegeben.

Anpflanzen von Bäumen

Zur attraktiven städtebaulichen Gestaltung des Anliegerwohnweges sowie zur städtebaulichen Fassung des Übergangs in Richtung Sportplatz wurden Standorte für Einzelbäume vorgesehen, die diesen gestalterischen Zielen entsprechen. Um Einschränkungen zu vermeiden, sind für begründete Einzelfälle geringfügige Abweichungen zugelassen.

Die allgemeine Pflanzverpflichtung je 150 m² bebauter bzw. versiegelter Fläche, zusätzlich einen Baum zu pflanzen, sichert eine Durchgrünung des Gebietes.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° festgesetzt. Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude in die Nachbarschaft einfügen. Begrünte Dächer sind zulässig, um hiermit einen positiven Beitrag für das Mikroklima zu leisten.

5.5 Grünordnung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde darauf geachtet, dass der mögliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht größer ist als es auf Grund des bisherigen Bebauungsplanes möglich war. Dies zeigt sich in der übereinstimmenden GRZ von 0,4. Auf Grund des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes mit gleicher Ausnutzbarkeit werden keine Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan „Alter Festplatz“ vorgesehen.

5.6 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes wird durch die bereits bestehenden Straßen „Krokusweg“, „Enzianweg“, „Anemonenweg“ und „Wolfenhauser Weg“ übernommen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird von den Stadtwerken Rottenburg am Neckar mit Wasser versorgt. Für die Abwasserentsorgung ist das Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar zuständig. Auf Grund des geringen Gefälles des Mischwasserkanals ist das Niederschlagswasser in den Kanal einzuleiten, um eine Spülungsfunktion zu übernehmen.

Die Stromversorgung wird über die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) gewährleistet. Im Baugebiet befindet sich eine Gasleitung. Die Grundstücke können von den Stadtwerken Rottenburg am Neckar mit Gas versorgt werden.

5.8 Leitungsrechte

Im Bereich des Bebauungsplanes verlaufen ein 20-kV und ein 0,4-kV-Erdkabel der EnBW. Entlang der Leitungen ist ein Schutzstreifen von 1 m links und rechts der Leitung einzuhalten. Eine Überbauung des Schutzbereiches ist in jedem Fall mit der EnBW abzustimmen.

Nördlich des Wolfenhauser Weges verlaufen ein Regenwasser- und ein Mischwasserkanal, die nicht überbaut werden dürfen. Zuständig hierfür ist das Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz:

Art der Fläche	ca. Fläche (ha)	%
Verkehrsflächen:		
• Äußere Erschließung	0,17	32
• Innere Erschließung	0,03	7
Bruttowohnbauland	0,32	61

7. Kostenschätzung

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Zur verkehrlichen Erschließung des südöstlichen Grundstückes ist eine Bordsteinabsenkung nötig. Die Kosten hierfür betragen ca. 3.000,00 €.

8. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung und Sonstigem (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung und Winterdienst) wurden mit ca. 683,00 € ermittelt.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 31.08.2004 / 21/06/05

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

