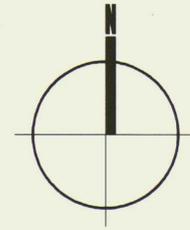


# BEBAUUNGSPLAN "DIETWEG"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



## ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
  - TH** Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
  - FH** Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
  - o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - E** Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 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)
  - G<sub>0</sub>** Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - max. 2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Sichtfeld** Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Einbauverbot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Gehweg**
  - P** Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Fläche für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - V** Öffentliche Grünfläche : Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
  - V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>** Pflanzgebote und -bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
  - Obstbaumwiese** Private Grünfläche : Obstbaumwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 
- ### SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Dorfbildsatzung**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	TH = 472.40 FH = 478.40	Hohe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	0,35	-	
Bauweise	ED	max. 2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
		DN 32° - 42°	
		Dachneigung	



WA TH siehe  
 FH Eintrag  
 0.35 -  
 ED max. 3 WE  
 DN 36° - 48°

WA TH siehe  
 FH Eintrag  
 0.35 -  
 ED max. 2 WE  
 DN 32° - 42°

WA TH siehe  
 FH Eintrag  
 0.35 -  
 E max. 2 WE  
 DN 32° - 42°

WA TH siehe  
 FH Eintrag  
 0.35 -  
 ED max. 3 WE  
 DN 36° - 48°

WA TH siehe  
 FH Eintrag  
 0.35 -  
 ED max. 2 WE  
 DN 32° - 42°

MD 3 WE  
 DN min. 45°

WA TH siehe  
 FH Eintrag  
 0.35 -  
 E max. 2 WE  
 DN 32° - 42°

MD 3 WE  
 DN min. 45°  
 WA TH siehe  
 FH Eintrag  
 0.35 -  
 ED max. 3 WE  
 DN 36° - 48°

Stadtplanungsamt  
 Rottenburg am Neckar, 27.04.2000

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 15.10.1991 und am 10.06.1997 beschlossen den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 15.04.1992 und am 09.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 28.08.1991 und am 07.04.1993  
Auslegung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am 08.06.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und der Begründung zugestimmt.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

In der Fassung vom 15.07.1999 von 21.07. 1999 bis 20.08.1999

In der Fassung vom \_\_\_\_\_ von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Rottenburg am Neckar , den 20.09.1999

gez. Garthe  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 09.05.2000 als Satzung beschlossen.  
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.04.2000  
sowie die Begründung in der Fassung vom 27.04.2000 / 09.05.2000  
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 15.05.2000

gez. Dr. Keppel  
Bürgermeister

gez. Garthe  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

## INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 07.07.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar , den 10.07.2000

gez. Garthe  
Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN  
ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL FROMMENHAUSEN

FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN " DIETWEG "

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. 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).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).
6. Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind in Anwendung von § 1 (4) BauNVO die in der Rechtsverordnung der künftigen Wasserschutzzone III aufgeführten Handlungen verboten (s. Hinweise).

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 1 (5) BauNVO).

Im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend dem Planeinschrieb die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 bzw. 3 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

### 1.2 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 5 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ebenfalls nicht zulässig sind gemäß § 5 (2) Nr. 8 Gartenbaubetriebe und Nr. 9 Tankstellen.

Im gesamten Bereich des Dorfgebietes ist entsprechend dem Planeinschrieb die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 3 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Planeinschrieb im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen festgesetzt.

## 2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 (3) BauNVO; § 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Trauf- und Firsthöhen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Höhenangaben, gemessen in Meter über Normall Null (m. ü. NN) sind Höchstgrenzen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände und/oder Stützen.

## 3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt, entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

ED = offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Garagen innerhalb den dafür ausgewiesenen Flächen und allseits offene überdeckte und ebenerdige Stellplätze. Diese baulichen Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sie sind mit Pflanzen einzugrünen.

## 5.1 Zu- und Ausfahrten

Unmittelbare Zu- und Ausfahrten zu anliegenden Grundstücken von der K 6943 sind entsprechend des Planeintrages nicht zulässig. Dies gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.

## 6.0 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen oder sonstigen sichtbehinderten Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten. In den als nicht überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereichen (Anbauverbotsfläche) sind sämtliche baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

## 7.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zum Ausgleich und zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen, des Bodens, der Grundwasserneubildung, der klimatischen Funktionen und des Landschaftsbildes werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen festgesetzt.

### 7.1 Pflanzgebote und -bindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch hochstämmige Obstbäume nach der Pflanzliste 2 oder Laubbäume nach der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Zur Durchgrünung privater Freiflächen ist pro angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum nach der Pflanzliste 2 oder ein Laubbaum nach der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestehende zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet.

An den Nachbargrenzen sind folgende Pflanzungen anzulegen:

- Pro angefangene 10 lfdm. mindestens 1 Baum nach der Pflanzliste 1 und 2 in einem Abstand zur Grenze von mindestens 2,5 m. Bestehende Bäume werden angerechnet.
- Pro zu pflanzender Baum 1 Strauch nach der Pflanzliste 3 in einem Abstand zur Grenze von mindestens 1,0 m.

Bei Nachbargrenzen entlang des Außenbereichs (östliche Abgrenzung des Plangebiets) sind die Abstände des Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Neufassung vom 08.01.1996 einzuhalten.

### 7.2 Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Auf den Verkehrsgrünflächen V<sub>1</sub> ist eine gestufte Pflanzung aus einheimischen Bäumen nach der Pflanzliste 1 und Sträucher nach der Pflanzliste 3 anzulegen.

Auf den Verkehrsgrünflächen V<sub>2</sub> sind klein- bis mittelkronige einheimische Bäume oder Großsträucher nach der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

### 7.3 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Auf den im Nordwesten sowie im Süden des Plangebiets festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ sind Neupflanzungen in lockerer Form mit hochstämmigen Obstbäumen nach der Pflanzliste 2 anzulegen.

In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Befestigte Wege und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

### 7.4 Maßnahmen außerhalb des Gebietes (§ 9 (1a) BauGB)

Außerhalb des Gebietes sind auf vier städtischen Grundstücken die Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2 und A 3 festgesetzt. Siehe hierzu die Anlage zum Bebauungsplan.

### 7.5

#### Pflanzliste 1 - Laubbäume

<i>Acer campestre</i> *	-	Feldahorn	<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn	<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i> *	-	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i> *	-	Eberesche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche	<i>Sorbus domestica</i> *	-	Speierling
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche	<i>Sorbus forminalis</i> *	-	Elsbeere
<i>Prunus avium</i> *	-	Vogelkirsche			

die mit \* bezeichneten Bäume sind vorzugsweise für die Verkehrsgrünflächen V<sub>1</sub> und V<sub>2</sub> zu verwenden.

#### Pflanzliste 2 - Obstbäume

##### Apfel

Blauacher Wädenswil

##### Birne

Bayerische Weinbirne

Börtlinger Weinapfel  
 Gehrers Rambour  
 Goldrenette von Bienheim  
 Öhringer Blutstreifling  
 Ontario  
 Redfree  
 Remo  
 Rewena  
 Rheinischer Bohnapfel  
 Schweizer Orangen  
 Welschisner

Kirchensaller Mostbirne  
 Metzger Bratbirne  
 Palmischbirne  
 Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen  
 Wangenheims Frühzwetschge  
 Hauszwetschge  
 Nancy-Mirabelle

Walnuß  
 Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)

#### Pflanzenliste 3 - Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

#### Pflanzenliste 4 - Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein
tricuspidata „Veitschii“	
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera sp.	Geißblattarten
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

### 8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt. Böschungen und Stützmauern sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1.0 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

#### 1.1 Dachform

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes. Hiervon ausgenommen sind Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Gebäudeteile, sowie Dachaufbauten und Zwerchhäuser. Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachgestaltung auszuführen.

#### 1.2 Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 36 ° und 48 °, östlich des Dietweges zwischen 32 ° und 42 ° auszuführen. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebengebäuden sind, sofern sie nicht begrünt werden, mit einer Dachneigung von mindestens 15 ° auszuführen.

Im Dorfgebiet (MD):

Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens  $45^\circ$  auszuführen. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebengebäude sind, sofern sie nicht begrünt werden, mit einer Dachneigung von mindestens  $25^\circ$  auszuführen.

Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von den allgemein festgesetzten Dachneigungen ausgenommen. Ihre Dachneigung muß jedoch mindestens  $25^\circ$  betragen.

### 1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Solaranlagen sowie begrünte Dächer. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

### 1.4 Dachaufbauten

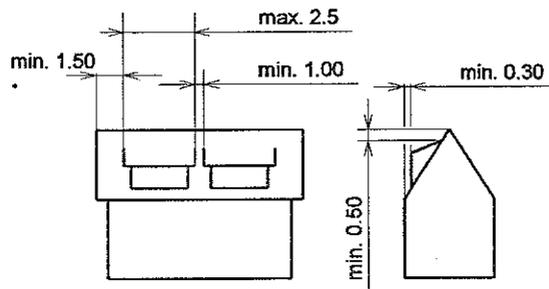
Es sind Dachaufbauten und Zwerchhäuser zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Gauben und Zwerchhäuser müssen zum First einen Mindestabstand von 0,50 m (senkrecht gemessen), zum Ortgang 1,50 m, zu einer Kehle oder Grat 0,50 m und untereinander 1,00 m Mindestabstand einhalten. 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.

Skizze

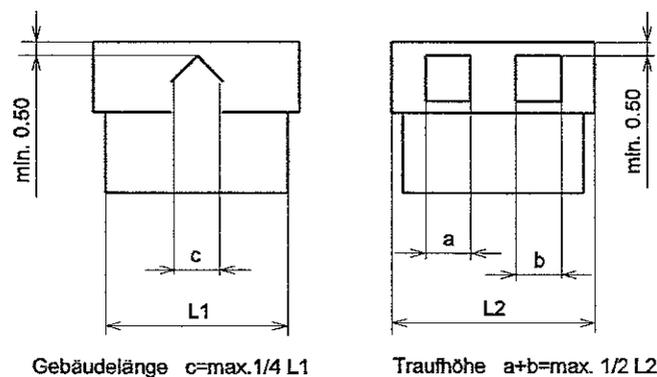


Die Breite von Einzelgauben darf maximal 2,50 m betragen.

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

Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Skizze



## **2.0 Fassaden- und Wandgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Glänzende und reflektierende Materialien, Glas ausgenommen sowie Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

## **3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten, dabei sind einheimische Bäume und Sträucher sowie Obstgehölze entsprechend den angegebenen Arten der Pflanzlisten zu verwenden.  
Koniferen sind unzulässig.

Ebenerdige Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen, sofern der Boden in diesen Bereichen über eine ausreichende Deckschicht verfügt, die ihre Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe erfüllen kann, bzgl. der Wasserschutzzone III. (siehe auch IV Hinweise 3.0 Wasserschutz)  
Zum Schutz des Grundwassers sind auf unbefestigten Stellplätzen und Flächen (wasserdurchlässige Beläge) Wartungspflege- und Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht zulässig.

## **4.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 (3) 2 LBO)**

Für jedes Wohngebäude ist zum Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen eine Zisterne oder ein Teich vorzusehen. Das Volumen der genannten Einrichtungen muß mindestens 1 cbm pro 50 qm Dachfläche betragen.  
Überschüssiges Wasser muß in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

## **5.0 Höhenlage der Grundstücke (§ 74 (3)1 LBO)**

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

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z. B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen eine max. Höhe von 1,0 m, gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

## **6.0 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 0,50 m unter dem First liegen.

## **IV. HINWEISE**

## 1.0 Denkmalschutz

Am nordöstlichen Rand, außerhalb des Plangebiets, liegen im Gewann „Hüblie“ und „Holderäcker“ Reste eines römischen Gutshofes, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist deshalb auf archäologische Funde (Scherben, Knochen, Metall o. ä.) und Befunde (Mauern, Bodenverfärbungen) zu achten und gegebenenfalls das Landesdenkmalamt zu unterrichten. Auf § 20 DschG wird hingewiesen.

## 2.0 Bodenschutz

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

## 3.0 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt derzeit in der künftigen Schutzzone III des fachtechnisch umgrenzten Wasserschutzgebietes „Rossau / Burgmühle“ des Zweckverbandes Starzel- Wasserversorgungsgruppe. Nach rechtskräftiger Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landratsamt Tübingen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerungen) sind gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg (WHG), hier insbesondere der §§ 19 g ff., und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung (VAwS) vom 11.02.1994 (GBl. S. 184), zuletzt geändert am 31.03.1997 (GBl. S. 167) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Besonders hingewiesen wird auf die Bestimmungen des § 10 VAwS (Anlagen in Schutzgebieten) und des § 23 VAwS (Überprüfung von Anlagen).

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser ist die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1) zu beachten.

## 4.0 Geologie

Als Baugrund sind - neben örtlichen Auffüllungen - Gesteine des Lettenkeupers, z. T. im Grenzbereich zum Oberen Muschelkalk zu erwarten, in denen Erdfallereignisse auftreten können. Nördlich des Ortes sind im Gewann Hochmark Erdfälle in vergleichbarer geologischer Situation bekannt.

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

Aus Grundwasserschutzgründen sind darüber hinaus bei Baugruben, die tiefer als 3 m vorgesehen sind, Erkundungsbohrungen durchzuführen.

## 5.0 Erdaushub

Nach § 1 a (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 öffentli-

chen Maßnahmen zu erfolgen.

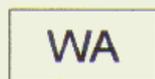
#### **6.0 Straßenausbauplan**

**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.**

#### **7.0 Ordnungswidrigkeit**

**Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BauGB 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 i. S. § 213 (1) 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 (3) 2 LBO).**

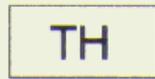
# ZEICHENERKLÄRUNG



**Allgemeines Wohngebiet**  
( § 4 BauNVO )



**Dorfgebiet**  
( § 5 BauNVO )



**Traufhöhe**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO )



**Firsthöhe**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO )



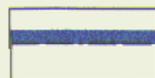
**Offene Bauweise**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO )



**Einzelhäuser**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO )



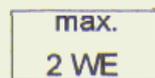
**Einzel und Doppelhäuser zulässig**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO )



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



**Flächen für Garagen**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )



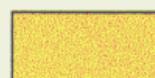
**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )



**Von Bebauung freizuhaltende Flächen**



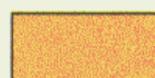
( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )



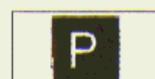
**Straßenverkehrsfläche**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )



**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )



**Gehweg**



**Öffentliche Parkfläche**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )



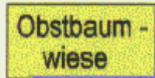
**Fläche für Versorgungsanlagen**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )



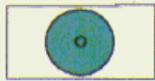
**Öffentliche Grünfläche** : Verkehrsgrün  
( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )



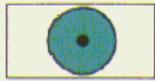
**Pflanzgebote und -bindungen**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB )



**Private Grünfläche** : Obstbaumwiese  
( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )



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



**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB )

### SONSTIGE PLANZEICHEN



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
( § 9 Abs.7 BauGB )



**Dorfbildsatzung**



**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

### Nutzungsschablone ( Beispiel )

Art der baulichen Nutzung	WA	TH = 472.40 FH = 478.40	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	0,35	-	
Bauweise		max. 2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
DN 32° - 42°			

Dachneigung