

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- GE, GE₁ Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- 3 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- TH/FH Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- GH Gebäudehöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- BZH Bezugshöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- o Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- E Einzelhäuser
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- ↔ Firstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ☀ Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB
- ☐ Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (LR)
zu belastenden Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Pfg 1 Uferstreifen, Öffentliche Grünfläche
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Pfg 2 Retentionsfläche, Öffentliche Grünfläche
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Pfg 3 Mulde, Öffentliche Grünfläche
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Pfg 4 Ortsrandeingrünung, Öffentliche Grünfläche
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Pfg 4 Ortsrandeingrünung, Private Grünfläche
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB / § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO

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

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

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

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

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

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	
max.Trauf- und Firsthöhe Gebäudehöhe	
Bauweise	
Dachneigung	Dachform
Wohnheitenbegrenzung	



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

BÜRGERBETEILIGUNG

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

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

In der Fassung vom 14.12.2001 von 15.01.2002 bis 14.02.2002

In der Fassung vom 18.06.2002 von 09.09.2002 bis 20.09.2002

Rottenburg am Neckar , den 23.09.2002


Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

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

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

sowie die Begründung in der Fassung vom 19.08.2002

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 09.04.2003


Bürgermeister

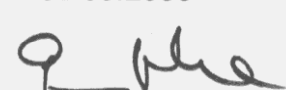


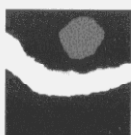

Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

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

Rottenburg am Neckar , den 02.05.2003


Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN "WIESENÄCKER "

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WIESENÄCKER"

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

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

1.1.1 Zulässig sind

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

1.1.2 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.3 Ausnahmen

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

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

1.2.1 Zulässig sind

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

1.2.2 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

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

1.3.1 Zulässig sind

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

1.3.2 Nicht zulässig sind

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

1.3.3 Ausnahmen

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

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

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

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

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

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

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

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

Als Gebäudehöhe (GH) ist definiert:

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

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

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

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt

Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

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

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

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

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen über 20 m², die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, und Garagen unzulässig.

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

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

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

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

Entlang der Wirtschaftswege sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

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

In der Planzeichnung ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

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

11.1 Öffentliche Grünflächen

Als Öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:

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

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

11.2 Private Grünflächen

Als Private Grünflächen sind festgesetzt:

- "Ortsrandeingrünung"

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

12.1 Bodenschutz

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

12.2 Minimierung der Versiegelung / Verbesserung des Wasserhaushaltes

Hof- und Stellplatzflächen, nur zeitweise befahrene Wege sowie die festgesetzten "Wirtschaftswege" sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Bereiche gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind der Kanalisation zuzuführen.

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

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

12.3 Ausgleichsmaßnahme I:

Aufwertung einer Grünfläche zur Streuobstwiese im Flurbereich "Vorderer Lichtenberg"

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

12.4 Ausgleichsmaßnahme II:

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

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

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

13.1 Leitungsrecht

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

13.2 Geh- und Fahrrecht

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

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB

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

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

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

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

14.1 Flächenpflanzgebot "Pfg 1 Uferstreifen" - Öffentliche Grünfläche

Der Uferstreifen entlang des Arbachs ist in unregelmäßigen Abständen mit gewässertypischen Gehölzen der Artenliste A 3 zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist mit einer Gras-/Kräuteransaat anzulegen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 10 g/m²). Um die Strukturvielfalt zu erhöhen sind im Unterwuchs Sträucher zu ergänzen

14.2 Flächenpflanzgebot "Pfg 2 Retentionsfläche" - Öffentliche Grünfläche

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

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

Die Senke ist als wechselfeuchter Standort zu gestalten und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu hat eine Gras-/Kräuteransaat zu erfolgen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m²), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Gehölzpflanzungen in der Senke selbst sind zu vermeiden.

14.3 Flächenpflanzgebot "Pfg 3 Mulde" - Öffentliche Grünfläche

Die Versickerungsmulden sind als wechselfeuchte Standorte zu gestalten und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu hat eine Gras-/Kräuteransaat zu erfolgen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m²), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Gehölzpflanzungen in den Mulden selbst sind zu vermeiden.

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

Es ist eine Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste A 1 anzulegen. Die Gehölze sind in lockerer Weise als Einzelgehölze oder gestufte Gebüsche zu pflanzen. Geeignet sind 2-3 mal verpflanzte Hochstämme, die in unregelmäßigen Abständen von 10-15 m gepflanzt werden. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m²).

14.5 Einzelpflanzgebot

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

14.6 Durchgrünung der privaten Freiflächen

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

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

Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m²).

14.7 Begrünung von Flachdächern

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

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

14.8 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden mit mehr als 50 m² Fläche sind dort, wo dies technisch und vom Betriebsablauf möglich ist, mit Kletterpflanzen nach Artenliste A 6 oder mit Spalierobst zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 m² aufweisen. Je 10 m ungegliederte Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen.

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

14.9 Stellplätze

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

14.10 Artenlisten

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

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

15.1 Erhalt der bestehenden Weiden im "Uferstreifen"

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

15.2 Erhalt der bestehenden Obstbäume in der "Retentionsfläche"

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

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

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

HINWEISE

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

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

2. Bodenschutz

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

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Baugrund

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

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

5. Straßenausbauplan

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

6. Geländeschnitte

Den Bauunterlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

7. Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

8. Baumschutz

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

9. Pflegehinweise für Neupflanzungen

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

Bei neu gepflanzten Obstbäumen sind in den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung jährlich Schnittmaßnahmen erforderlich (Erziehungsschnitt). Nach Abschluß des Grundaufbaus der Krone ist in mehrjährigem Turnus ein Überwachungsschnitt durchzuführen, der das Auslichten und Entfernen zu dicht stehender und kranker Astpartien umfasst.

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

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

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

10. Wasserschutzgebiet

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

11. Hochwasserschutz

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

Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind zu treffen.

12. Abluftführung

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

13. Merkblatt Baumstandorte

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WIESENÄCKER"

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

RECHTSGRUNDLAGE

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachgestaltung

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

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

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

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

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

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

1.2 Fassadengestaltung

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

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

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

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Höhenlage des Grundstückes § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

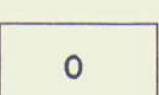
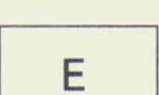
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

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

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

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

ZEICHENERKLÄRUNG

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



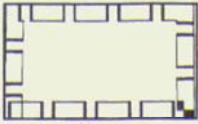
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



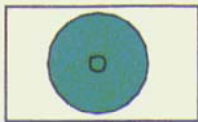
Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



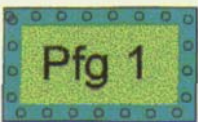
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (LR)
zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Anpflanzen von Bäumen

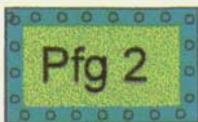
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Uferstreifen, Öffentliche Grünfläche

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

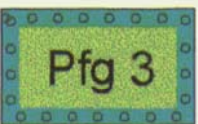
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Retentionsfläche, Öffentliche Grünfläche

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

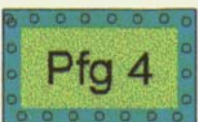
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Mulde, Öffentliche Grünfläche

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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



Ortsrandeingrünung, Öffentliche Grünfläche

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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



Ortsrandeingrünung, Private Grünfläche

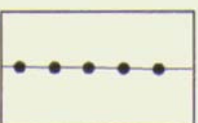
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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



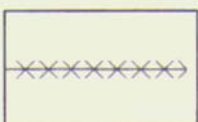
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen
Nutzung

Maß der baulichen
Nutzung

max. Trauf- und Firsthöhe
Gebäudehöhe

Bauweise

Dachneigung

Dachform

Wohneinheiten-
begrenzung

2130

2128

2127

2126

2125

2124

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
18.06.2002

2122

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

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

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

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

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