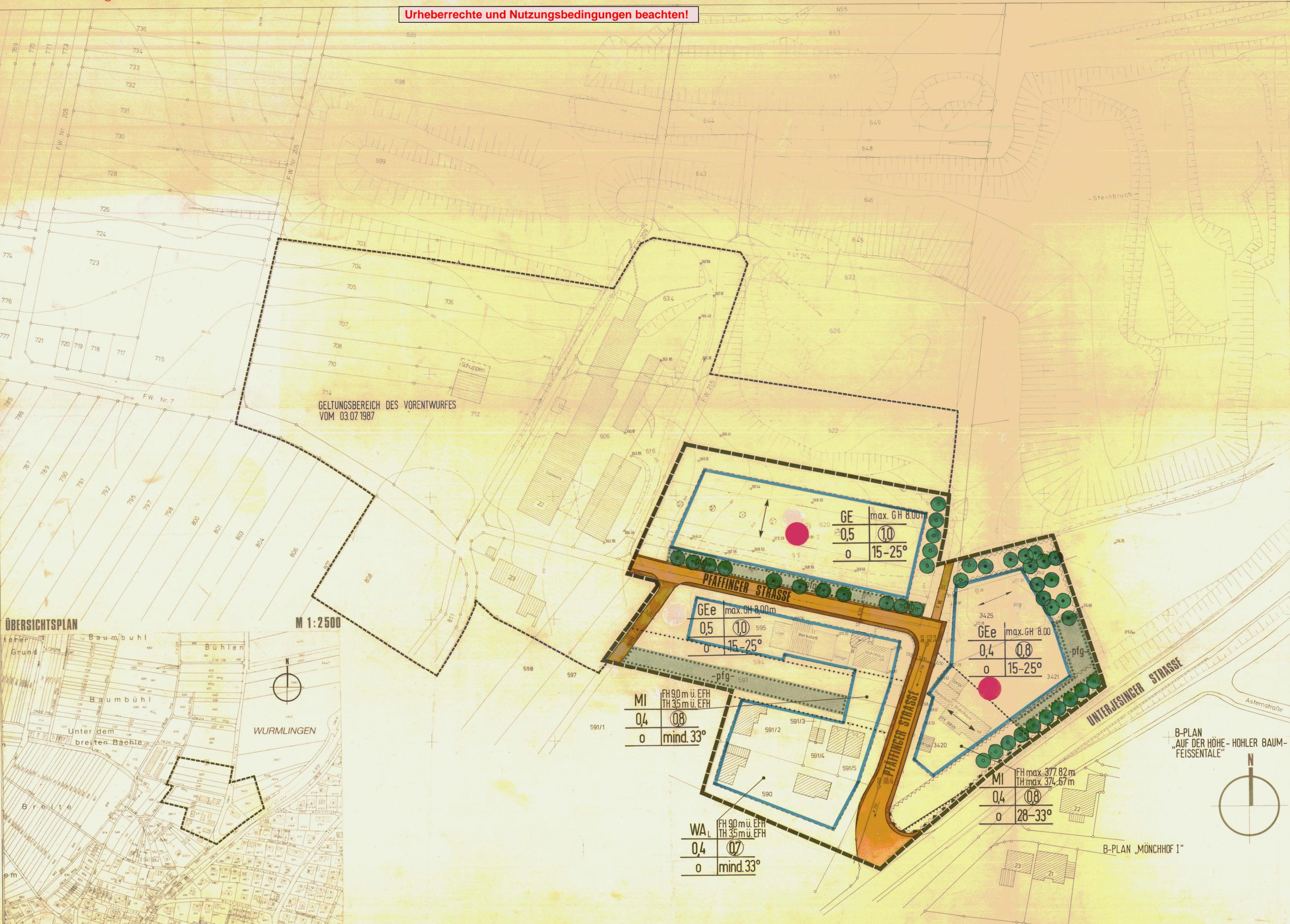




# BEBAUUNGSPLAN „PFAFFINGER STRASSE“

# M 1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI MISCHGEBIET
- GE<sub>e</sub> EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- WAL ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT EINER VORBELASTUNG DURCH LÄRM

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- (0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- FH max. MAXIMALE FIRSHÖHE IN METER ÜBER NN
- TH max. MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METER ÜBER NN
- max. GH MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METER

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG
- FAHRWEG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- SCHRAMMBORD
- F.W. FELDWEG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

### PFLANZGEBOTE

- Einzelbäume erhalten
- Einzelbäume pflanzen
- Flächenpflanzgebot

### FREIFLÄCHEN

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

### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

STADTPLANUNGSAMT  
ROTTENBURG AM NECKAR  
30.10.1989

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 15 BauNVO

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

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

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.  
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).  
Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen:

- Sanitär - Heizung - Elektroinstallation
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

GE<sub>e</sub> = eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).  
Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen:

- Sanitär - Heizung - Elektroinstallation
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB §§ 16-21 BauNVO

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

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

o = offene Bauweise.

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

Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

5. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Erhaltungsgebot

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind bestehende Bäume zu erhalten.

5.2 Einzelpflanzgebot

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

5.3 Flächenpflanzgebot

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 5.7 zu pflanzen. Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgesetzten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.

Das Pflanzgebot entlang der Pfäffinger Straße kann unterbrochen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern.

5.4 Pflanzgebot für Stellplätze

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 5.7 zu pflanzen.

Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mindestens 2,5 x 2,5 Meter groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbare und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dieser Baum darf einen Abstand von 7 m zu den Stellplätzen nicht überschreiten.

5.5 Pflanzgebot für Fassaden oder vor Gebäuden

Alternative 1

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

Alternative 2

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

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

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

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

### 5.7 Gehölzliste:

#### 1. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume verschied. Arten	

#### 2. Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen	

#### 3. Kletterpflanzen

Clematis vitelba	Waldrebe
Clematis montana "Rubens"	Waldrebe
Clematis tanquillica	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera heckrottii	Geißblatt
Lonicera tellmanniana	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Kletterrosen	

### 6. Von der Bebauung freizuhalten- Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

- 6.1 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
- 6.2 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind sowie Stellplätze, Garagen und Lagerflächen, nicht zulässig.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

### 1. Dachgestaltung

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

### 2. Gebäudehöhen

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

### 3. Werbeanlagen

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

### 4. Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Von den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch entsprechend der Gehölzliste Ziffer I. 5.7 zu pflanzen. Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

## III. Hinweise

### 1. Geländeoberfläche

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

### 2. Pflanzplan

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

### 3. Geländeschnitte

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

### 4. Bodendenkmalpflege

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

Das Landesdenkmalamt wird über Baufreigaben jeweils in Kenntnis gesetzt.

### 5. Wasserversorgung

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

### 6. Abwasser

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

### 7. Werbeanlagen

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

### 8. Vorbelastung durch die Landesstraße

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

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

### 9. Baugrund

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

### 10. Stromversorgung

Sämtliche Baugesuche sind der EVS zur Stellungnahme vorzulegen.

# ROTTENBURG AM NECKAR WURMLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN "PFÄFFINGER STRASSE"

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

#### BÜRGERBETEILIGUNG

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

#### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

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

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

Rottenburg a. N. , den 30.10.1989 . . . . . *Kerrey*

#### SATZUNGSBESCHLUSS

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

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N. , den 29.11.1989

*K. Hoff*  
Oberbürgermeister



*Kerrey*  
Leiter des Stadtplanungsamtes

#### ANZEIGEVERFAHREN

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

#### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N. , den 17.01.1990

*K. Hoff*  
Oberbürgermeister



#### INKRAFTTRETEN

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

Rottenburg a. N. , den 22.01.1990 . . . . . *Kerrey*

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	MISCHGEBIET
GE <sub>e</sub>	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
GE	GEWERBEGEBIET
WA <sub>L</sub>	ALLGEMEINES WOHNGBIET MIT EINER VORBELASTUNG DURCH LÄRM

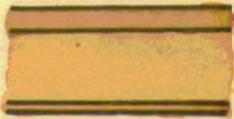
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE

## VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG  
FAHRBAHN  
SCHRAMMBORD

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FELDWEG



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

## PFLANZGEBOTE



EINZELBÄUME ERHALTEN



EINZELBÄUME PFLANZEN



FLÄCHENPFLANZGEBOT

## FREIFLÄCHEN



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



SICHTFELD

# SONSTIGE PLANZEICHEN

15-25°

DACHNEIGUNG VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. II. 1.)



HAUPTFIRSTRICHTUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE MAXIMALE FIRSHÖHE MAXIMALE TRAUFGHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

STADTPLANUNGSAMT  
ROTTENBURG AM NECKAR  
30, 10, 1989

*Handwritten signature*