Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Rappenberghalde

Siebentälerstraße

Römerstraße

Siebentälerstraße

Planstraße

Hohenzollernstraße

Ga / St

G+R

Oberirdische Versorgungsleitung (wird abgebaut)

Trafo-station

WA	
0,4	II
WH 5,5	FH 8,5
o	E
SD, vPD, PD nach N	

Bebauungsplan
" Lindenwasen "

WA	
0,4	II
WH 5,5	FH 8,5
o	ED
SD, vPD, PD nach N	

Bebauungsplan
"Johnsatz-Süd Teil 2"

WA	
0,4 Fabr	II
WH 5,5	FH 8,5
o	ED
SD, vPD, PD nach N	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauBG in V. m. § 13 a BauGB — 18. 01. 2011

Ortsübliche Bekanntmachung — am 28. 01. 2011

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB — 29. 01. 2013

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauBG — vom 18. 03. 2013 bis 17. 04. 2013

Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 28. 11. 2012

Begründung in der Fassung — vom 28. 11. 2012

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB — 23. 07. 2013

Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 24. 06. 2013 — 23. 07. 2013

Begründung in der Fassung — vom 24. 06. 2013

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 24. 07. 2013

Bürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB — 13/09/2013

Rottenburg am Neckar, den 13/09/2013

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WEILER

1. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"SIEBENTÄLERSTRASSE"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 24. 06. 2013 — Rechtsverbindlich seit 13/09/2013

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WEILER

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Siebentälerstraße“

Textteil vom 24.06.2013

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil

AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 24.07.2013

gez. Weigel
Bürgermeister

gez. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB **13.09.2013**

Rottenburg am Neckar, den 13.09.2013

gez. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

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

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

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)“.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

GRZ: siehe Planeinschrieb

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Der Höhenbezugspunkt bezieht sich bei den „Eckgrundstücken“ Nr. 9, 13, 14 und 17 auf die westlich bzw. östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße).

Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut (siehe auch Ziffer II.1.1).
WH, FH: siehe Planeinschrieb

2.4 Höhenlage des Grundstücks

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Die Höhenlage der Grundstücke ist an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche liegt, ist das Geländeniveau bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzuheben.

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 Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt.

Es sind in der Planzeichnung Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (siehe Planeinschrieb).

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. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist im nördlichen Plangebiet die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

6.2 Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) dürfen die Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Für einen Teilbereich entlang der Planstraße sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Die Planstraße ist als öffentliche Mischverkehrsfläche herzustellen und wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß Straßenverkehrsordnung ausgewiesen.

Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Geh- und Radweg herzustellen.

8.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Als durchgängiger Anschluss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, an Wendeanlagen auf 1,00 m verbreiteter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

9. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität
Unterbringung einer Trafostation bzw. eines Freileitungsmastes. Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Gehweg zu errichten.

10. Versorgungsanlagen und –leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

11. Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe Ziffer IV.3).

11.2 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.
Erdberührende Untergeschosse sind gegen drückendes Sickerwasser abzudichten (siehe Ziffer IV.2).

11.3 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

11.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12.1 Einzelbaumpflanzung

Je Baugrundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme, 3 x verpflanzt zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV.6). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

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

12.2 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung weniger als 15° beträgt.

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.6, siehe auch Ziffer IV.7)

13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

14. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Siebentälerstraße“

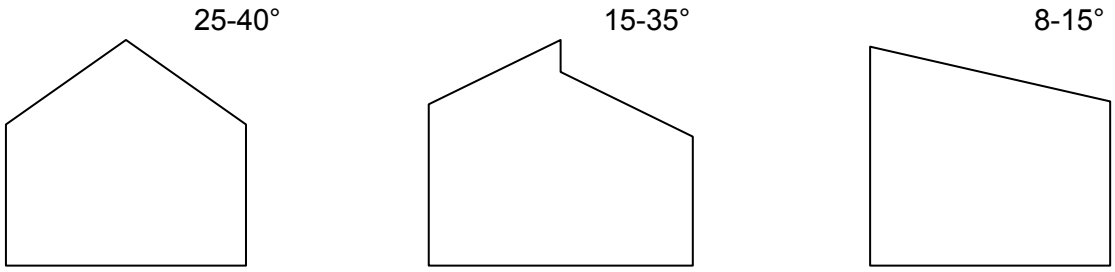
Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)

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

1.1 Dachform
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude zulässig:
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes - Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer
- Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung, siehe Ziffer II.1.2)



Satteldach | versetztes Pultdach | Pultdach

1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt:
- bei Satteldächern 25° bis 40°
- bei versetzten Pultdächern 15° bis 35°
- bei Pultdächern 8° bis 15°; die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig

Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt, sind die Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer I.12.2).

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Zulässig sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagerecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser oder Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Wandhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

3. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten und dürfen maximal 0,80 m hoch sein. An Wendeanlagen gilt ein auf 1,00 m vergrößerter Abstand (s. Ziff. I.8.2).

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

4. 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 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen.

7. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

keine

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde/ Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Planungsgebiet sind bislang keine Fundstellen oder archäologische Kulturdenkmale vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung bekannt. Das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener Kulturdenkmale ist jedoch nicht auszuschließen.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen ist Folgendes zu beachten:

a. Die Erdbaumaßnahmen zur Erschließung des Baugeländes bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.
b. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.
c. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
d. „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (Ansprechpartner ist Herr Dr. Klein, Tel. 07071/757-2413; Fax 07071/757-2431, mailto: frieder.klein@rpt.bwl.de) Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“ Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Immissionsschutz

Westlich des Plangebiets grenzt das Eingeschränkte Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Lindenwasen“ an. Bei der Planung des Wohngebiets „Siebentälerstraße“ wurden die zulässigen Lärmemissionen des bestehenden Betriebs der Fa. Ekatec GmbH berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der (westlichen) Baugrenzen auf den geplanten Baugrundstücken Nr. 8, 10 und 12 werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten; die heranrückende Wohnbebauung nimmt somit Rücksicht auf das bestehende Gewerbe.
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die künftigen Bewohner insbesondere in den westlich der Wohngebäude gelegenen Außenwohnbereichen und Gärten mit möglichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu rechnen haben.

3. Baugrunduntersuchungen/ Geotechnik/ Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor: Baugrundgutachten für das Baugebiet „Siebentälerstraße“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2111522, Rottenburg am Neckar, 21.12.2011.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Baugrundgutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Baugrundgutachtens werden u.a. allgemeine Empfehlungen für eine Vordimensionierung zur Gründung von Bauwerken angegeben, die jedoch (nach Aussage dieses Gutachtens) zwingend im Rahmen eines objektbezogenen Baugrund- und Gründungsgutachtens zu überprüfen sind.

Die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden ist sehr gering. Aus diesem Grund ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nach Aussage des Baugrundgutachtens nicht möglich. Die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge sei nicht zu empfehlen.

Sofern der Einbau wasserdurchlässiger Beläge geplant ist, so muss aus bautechnischer Sicht insbesondere eine ausreichende Entwässerung der Tragschicht sichergestellt werden. Der Anschluss von Drainageleitungen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig (s. Ziffer I.11.2). Im Rahmen des Baugesuchs ist eine geordnete Entwässerung nachzuweisen.

Mit Grundwasser ist nach Einschätzung des Baugrundgutachtens im Bereich üblicher Baumaßnahmen nicht zu rechnen. Da die Niederschläge in den gering durchlässigen Böden im Untergrund nur sehr verzögert versickern, ist bei Erdarbeiten mit zeitweise aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Eine ausreichend dimensionierte Tagwasserhaltung ist einzuplanen und auf der Baustelle vorzuhalten.

Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen im Baugrundgutachten erforderlich. Es wird daher empfohlen, ein privates Ingenieurbüro zur Abnahme der Gründungssohlen heranzuziehen.

4. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben und getrennt zu lagern. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

5. 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.

6. 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 Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe Ziffer I.2.3) zu beachten.

7. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume	Äpfel:	Börtlinger Weinapfel Gehrers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
Weitere Laubbäume:	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
Sträucher	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball
Pflanzen für die extensive Dachbegrünung	Sedum album Sempervivum tectorum Sesleria albicans Melica ciliata Cerastium tomentosum var. Columnae Sedum reflexum Lychnis viscaria 'Feuer' Potentilla neumanniana Thymus serpyllum/ Thymus spec	Schneepolster Dachwurz Kalk-Blaugras Perlgras Hornkraut Tripmadam Pechnelke Frühlingsfingerkraut Thymian

8. Dachbegrünung

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

9. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Natriumdampf-Hochdrucklampen empfohlen. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

10. DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

11. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I.2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Zeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 bis 11 BauNVO

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

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO

GRZ — **Grundflächenzahl**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

WH — **Wandhöhe als Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

FH — **Firsthöhe als Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

o — **Offene Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22, 23 BauNVO

E — **nur Einzelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 Abs. 2 BauNVO

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

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

SD, vPD, PD — **Dachform**
SD = Satteldach; vPD = versetztes Pultdach; PD = Pultdach
§ 9 Abs. 4 BauGB

Nutzungsschablone (Füllschema)

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise	
Dachform (siehe Textl. Festsetzungen)	

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

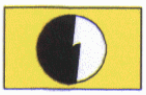
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: V verkehrsberuhigt G+R Geh- und Radweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen

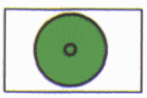
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



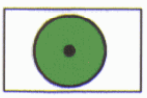
Fläche für Versorgungsanlagen : Elektrizität
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

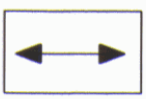


Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB



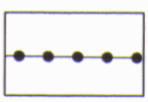
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

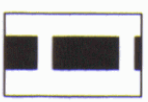


Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

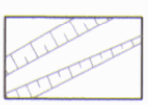
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Ga Garagen
St Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



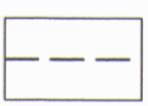
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs.7 BauGB

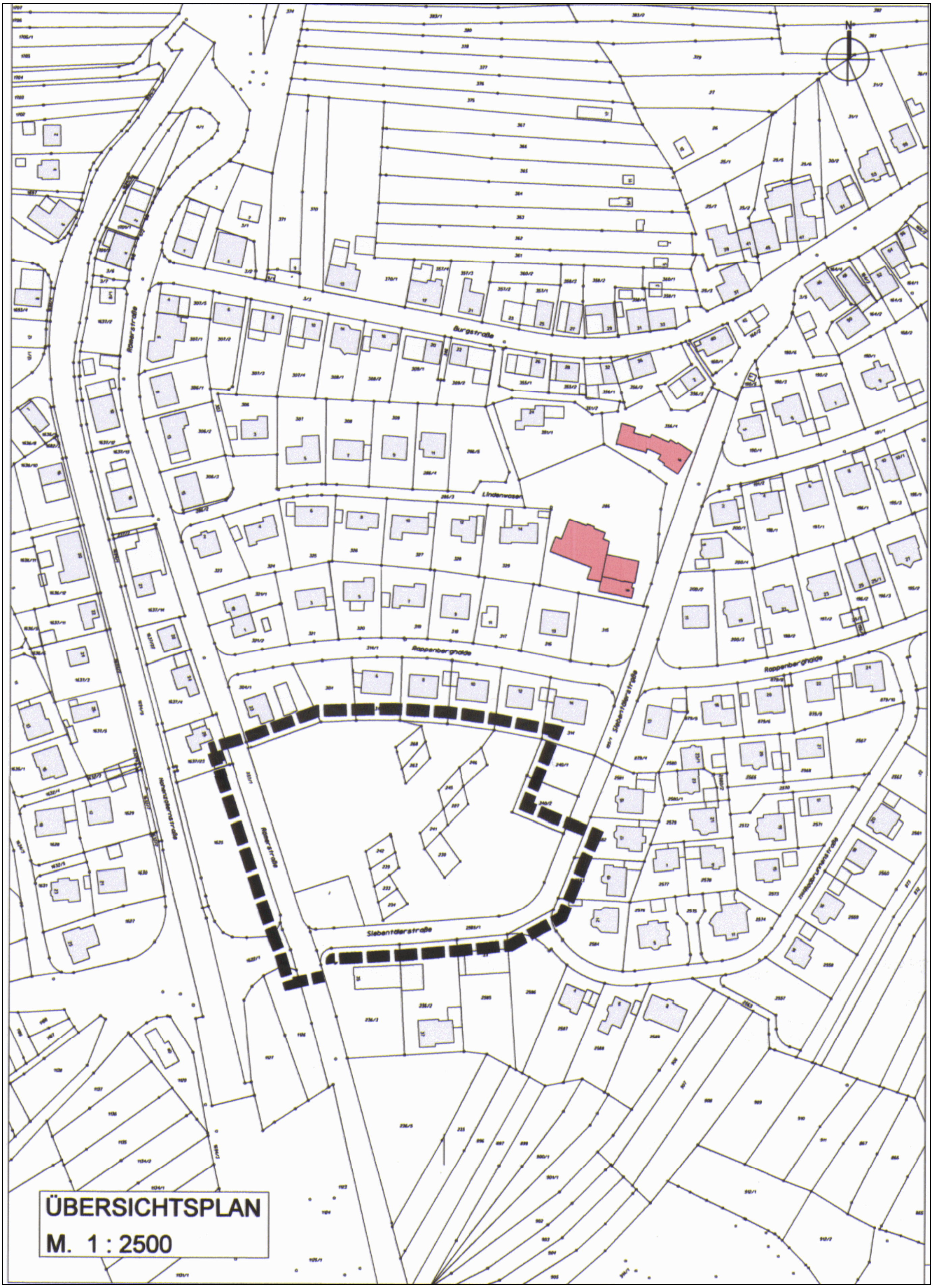


(geplante) Böschungen



(geplante) Grundstücksgrenze

Nummer des Baugrundstücks



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 2500