

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet für dörfliches Wohnen (WA*)**
WA* 1 und WA* 2
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
Zweckbestimmung: St = Stellplätze Ga = Garagen
- Baugrenze**
- nur Einzelhäuser zulässig**
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- nur Doppelhäuser zulässig**
- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung**
- Straßenverkehrsfläche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserschutzgebiet**
Schutzzone III B

SONSTIGE PLANZEICHEN

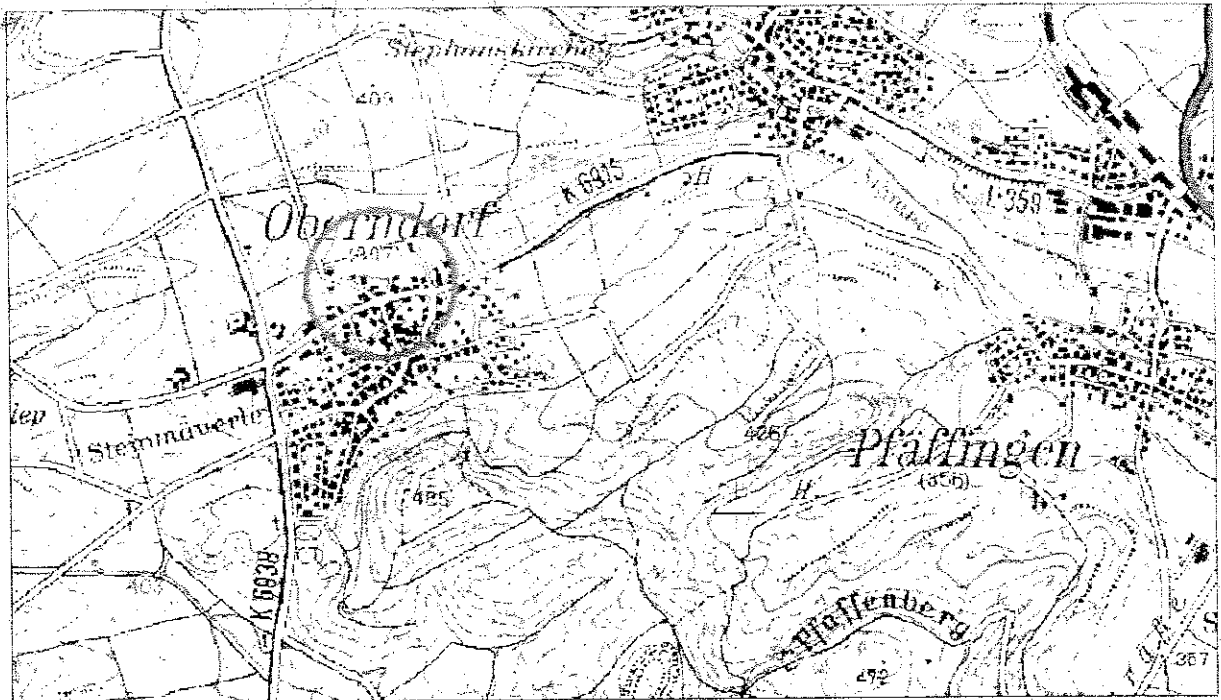
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	
WA* 1	WA* 2	Baugebietsart
GRZ 0,4	GRZ 0,5	maximale Grundflächenzahl
TH max. 4,5 m	TH max. 6,0 m	maximale Traufhöhe
min. DN 40°	min. DN 48°	Dachneigung
max. 1 WE	max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung)** vom 12.04.1985



ROTTENBURG AM NECKAR - OBERNDORF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNBUCHSTRASSE"

- FERTIGUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 17.12.2002 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 21.03.2003

gez. Dr. Keppel
Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 16.04.2003

gez. Dr. Keppel
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.05.2003
wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit Ausnahme der Dorfbildsatzung im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet für dörfliches Wohnen (WA *)

Zulässig sind Wohngebäude, deren Eigentümer und Nutzer der Pflicht unterliegen, solche landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden, die in einem nach § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiet zulässig wären. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen nach § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH) und der Dachneigung festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ; §§ 17 und 19 BauNVO) wird mit 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt.

2.2 Höchstzulässige Wohnungszahl

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind eine (Nutzungsbereich 1) oder zwei Wohnungen (Nutzungsbereich 2) je Gebäude (Doppelhaushälfte oder Einzelhaus) zulässig.

2.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe in m über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstücks.

Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellung baulicher Anlagen

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf jedem Baugrundstück ist ein Stellplatz, eine Nebenanlage mit 20 m³ umbautem Raum sowie ein ebenerdiger Wintergarten auf einer Gebäudeseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für die Straßenbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

6.2 Minderung der Versiegelung

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie Erschließungswege auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

6.3 Bodenschutz

Die zu bauende Erschließungsanlage ist höhenmäßig so festzulegen, dass insgesamt bei den Erschließungsmaßnahmen ein Massenausgleich durch Unterbringung des Aushubs auf den Grundstücken erzielt werden kann.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer je Baugrundstück ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gelten im gesamten Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Vorschriften der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 mit folgenden Ergänzungen:

8.1 Dachneigung

Im Bereich WA* 1 sind Dachneigungen ab 40 Grad zulässig.

8.2 Dachgestaltung

Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Im Bereich WA* 2 sind Traufe und First der Hauptgebäudes zum öffentlichen Verkehrsraum Schönbuchstraße hin durchgängig ohne Unterbrechungen und Höhenversätze herzustellen.

Die Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen oder mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad auszuführen; bei Wintergärten ist Glas zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8.3 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern ist einheitlich auszuführen:

- die Farbgestaltung der Fassaden;
- die Dacheindeckung hinsichtlich der verwendeten Materialien und Farben.

9. Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Das Mindestrückhaltevolumen beträgt 1 m³ je 50 m² Dachfläche. Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 1 l/s x 1.000 m² nicht übersteigen. Das Mindestrückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

10. Freileitungen

Das Führen von Freileitungen ist im Nutzungsbereich WA*1 nicht zulässig.

HINWEISE

1. Bauunterlagen

Den Bauunterlagen sind beizufügen:

- **Freiflächengestaltungsplan** unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und - sofern vorgesehen - die Teiche mit Nachweis des dauerhaft bereitzustellenden Rückhaltevolumens und des gedrosselten Abflaufs in den Mischwasserkanal.
- Zwei **Geländeschnitte** über das Baugrundstück, denen neben den Höhen auch die Anpassungen an die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke zu entnehmen sind.

2. Bodendenkmalpflege

Möglicherweise vorhandene Flurdenkmale, wie z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Fundplätze entdeckt werden (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.). Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Tübingen zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3. Vermessungs- und Grenzzeichen

Sie sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Tübingen zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Ammertal“ der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg. Die Schutzgebietsauflagen der RVO vom 22.01.1992 sind zu beachten.

5. Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

6. Beschaffenheit des Untergrundes

Im Plangebiet bilden (Verwitterungs-) Gesteine des Gipskeupers den Baugrund. Im Gipskeuper können Phänomene der Gipsverkarstung (Hohlraumbildung infolge von Gipsauslaugung) nicht ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, bei Antreffen von Gips oder von Gipsauslaugungshohlräumen usw.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Für den Geltungsbereich liegt eine Baugrundbegutachtung vor, deren Ergebnisse vom Vorhabenträger zu berücksichtigen sind.

7. Entwässerung der Baugrubensohlen

Aus geologischen Gründen kann das im Arbeitsraum auf den Baugrubensohlen in geringen Mengen über die Arbeitsraumverfüllung einsickernde Oberflächenwasser erfasst und mittels Hebeanlagen der Kanalisation zugeleitet werden, um ein Aufweichen der wasserempfindlichen Gründungsohle dauerhaft zu vermeiden.

8. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können nicht gebaut werden, da sie in den genutzten Karst-Grundwasserleiter (Oberer Muschelkalk) eingreifen würden.

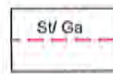
Rottenburg am Neckar, den 02.12.2002

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

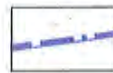
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet für dörfliches Wohnen (WA*)
WA* 1 und WA* 2



Flächen für Stellplätze und Garagen
Zweckbestimmung: St = Stellplätze Ga = Garagen



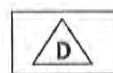
Baugrenze



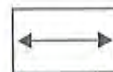
nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



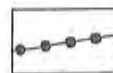
Stellung baulicher Anlagen: Hauptfistrichung



Straßenverkehrsfläche

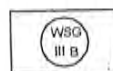


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



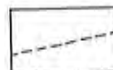
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Wasserschutzgebiet
Schutzzone III B

SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

NUTZUNGSSCHABLONE

1
WA* 1
GRZ 0,4
TH _{max} 4,5 m
min. DN 40°
max. 1 WE

2
WA* 2
GRZ 0,5
TH _{max} 6,0 m
min. DN 48°
max. 2 WE

Baugebietstyp
maximale Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe
Dachneigung
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude