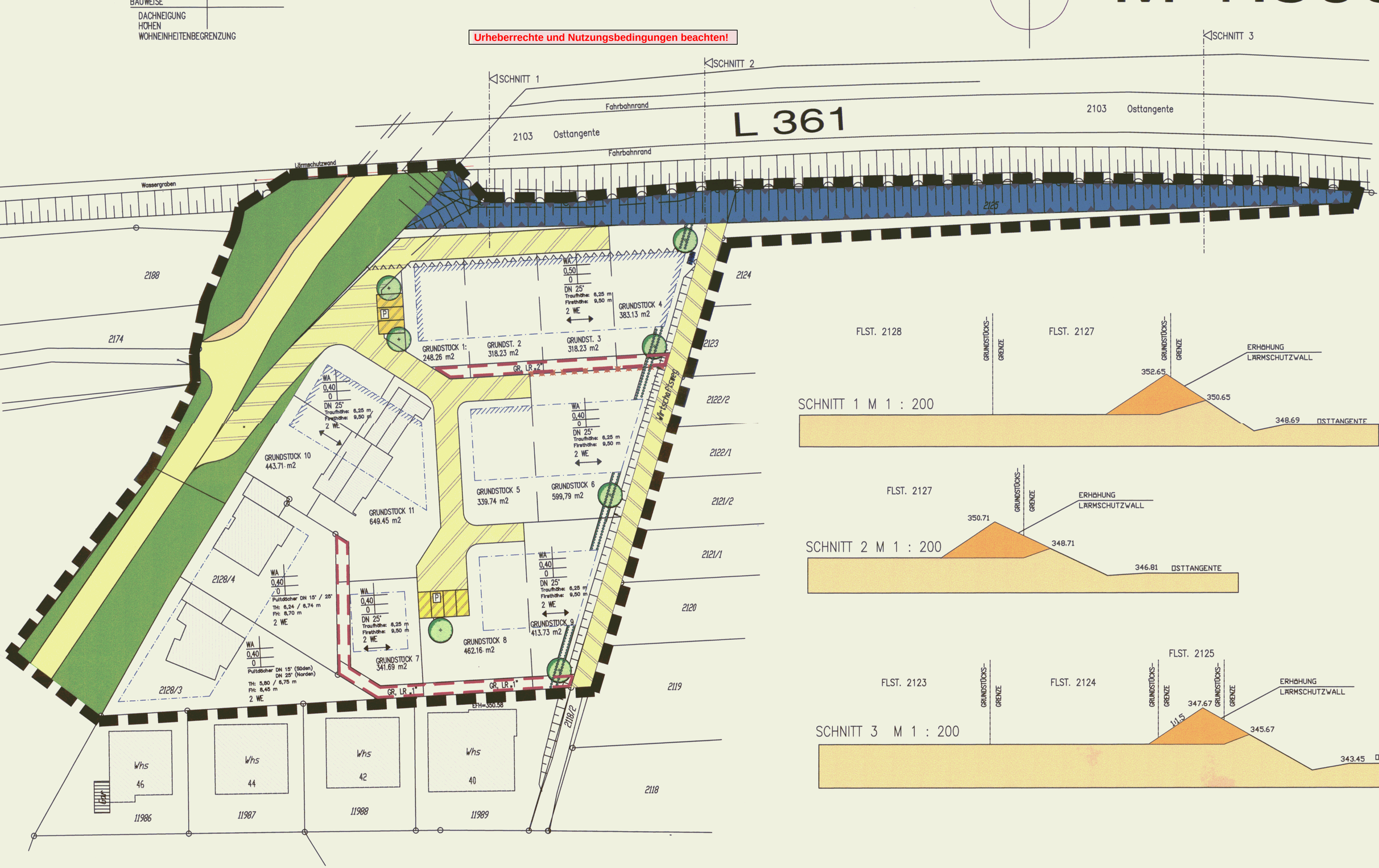
BAUWEISE

DACHNEIGUNG

HÖHEN

WOHNEINHEITENBEGRENZUNG

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) NR. 1 BauGB, § 4 BauNVO

2 WE — MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN § 9 (1) NR. 6 BauGB,

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,40 — GRUNDFLÄCHENZAHL

BAUGRENZE

BAUWEISE

O — OFFENE BAUWEISE

HAUPTFIRSTRICHTUNG

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

ANBAUVERBOTSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

WIRTSCHAFTSWEG

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSGRÜN

FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

GR, LR — GEH- UND LEITUNGSRECHT

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

LÄRMSCHUTZWALL

BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUR LÄRMMINDERUNG ERFORDERLICH (PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

EINZELPFLANZGEBOT

FLÄCHENPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	
DACHNEIGUNG HÖHEN WOHNEINHEITENBEGRENZUNG	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs– und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 – 21a BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 – 15 BauNVO

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank– und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im gesamten Planungsbereich des WA ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), siehe Planeintrag.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) i. V. m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe) festgesetzt – siehe Planeintrag.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die EFH darf maximal 50 cm über dem arithmetischen Mittel der Schnittpunkte der Wände an den Gebäudeecken mit dem bestehenden Gelände liegen.

Auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen gelten folgende maximale Höhen:

Traufhöhe: 6,25 m
Firsthöhe: 9,50 m

Maßgebend für die Trauf– bzw. Firsthöhen sind die Schnittpunkte der jeweiligen Wandflächen mit der Dachfläche.

Die Firsthöhe (FH) wird von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Oberkante der geneigten Hauptdachfläche bzw. bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt der größten Wandhöhe mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

1.2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt .

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Für die Stellung der Hauptbaukörper ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.
Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, "Carports") sind mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus anzuordnen und einzugrünen.

6.0 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
§ 22 StrG

Zwischen der L 361 und der nördlichen Bebauung ist ein Abstand von mindestens 20,00 m einzuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).
Ebenso sind Werbeanlagen auf diesen Flächen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zulässig (§ 16 LBO).

7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anlieger–verkehr.
Die als "Wirtschaftsweg" festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr.

8.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser ist in offenen Gräben den auf den einzelnen Grundstücken herzustellenden Rückhalte– und Versickerungsmulden zuzuleiten.
Der Notüberlauf der Rückhalte– und Versickerungsmulden ist an die Schmutzwasserkontrollschächte der jeweiligen Grundstücke anzuschließen.

9.0 Sonstige Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den nicht überbauten und befestigten Flächen – einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen – ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

10.0 Geh–, Fahr– und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

10.1 Leitungsrecht

Das eingetragene Leitungsrecht „1" dient der Wartung und Pflege einer bestehenden Abwasserleitung zugunsten der Gebäude Jahnstraße 74 (Flurstück 2128/3) und Jahnstraße 76 (Flurstück 2128/4).
Das eingetragene Leitungsrecht „2" dient der Anbindung der geplanten Schmutzwasserleitung aus dem Planungsgebiet an die bestehende Abwasserleitung im Flurstück 2118/2. (Breite des Leitungsrechtes: 2,50 m)

10.2 Gehrecht

Das eingetragene Gehrecht dient der Zugänglichkeit des Leitungsrechtes.

11. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die L 361 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Verbesserung der Lärmsituation wurde als aktive Maßnahme die Errichtung eines Lärmschutzwalls auf der bestehenden Böschungsoberkante geplant. (Siehe Schnitte 1 – 3)
Passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Lärmpegelbereich (LPB) III und IV sind entsprechend Planeintrag vorzusehen.

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

Pro Baugrundstück ist auf je angefangene 150 qm unbebaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laub– oder Obstbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu den Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der nachfolgenden Artenliste auszuführen.
Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen, oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

12.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die bestehende Bepflanzung des Lärmschutzwalls ist mit Sträuchern aus der nachfolgenden Artenliste zu ergänzen bzw. fortzuführen.
Entlang der Osttangente ist die Bepflanzung durchgehend mindestens zweireihig auszuführen.
Entlang der L 361 müssen Bäume einen Abstand von 4,50 m zur Fahrbahn und Pflanzgruppen einen Abstand von 3,00 m zur Fahrbahn einhalten.

12.2 Bepflanzung Gebietsrand

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

An der östlichen Begrenzung des Plangebietes ist ein 1,50 m breites Flächenpflanzgebot vorgesehen. Dieses Flächenpflanzgebot ist mit Einzelpflanzgeboten erweitert und ergänzt.
Im Bereich des Flächenpflanzgebotes ist eine durchgehende einreihige Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen.
Es sind Bäume und Sträucher entsprechend Pkt. 12.3 zu verwenden.

12.3 Artenliste

Alle heimischen Obstbäume.
Laubbäume:

Art	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß (veredelt)
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stil–Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Art	
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds–Rose
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

HINWEISE

1.0 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll größtenteils innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

2.0 Baugrund

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

3.0 Mögliche Bodenverunreinigung:

Bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich des nördlichen Gewächshauses und der nördlichen Auffüllfläche ist das nicht frei verwertbare Material getrennt auszubauen und anhand repräsentativer Mischproben zu entscheiden, ob das Material vor Ort oder anderweitig sachgerecht zu verwerten ist.

4.0 Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

5.0 Lärmschutz

Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen wird insbesondere an den gekennzeichneten Gebäuden eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechend Grundrissgestaltung empfohlen.

6.0 Entwässerung der Gebäude

Kellergeschosse können nur über mechanische Einrichtungen, wie Hebeanlagen etc. entwässert werden. Niederschlagswasser (Dachwasser) ist den Rückhalte- und Versickerungsmulden zuzuführen.

7.0 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Bereich der künftigen Schutzzonen IIIA / IIIB eines erweiterten Wasserschutzgebietes für die Brunnen Kiebingen I bis IV der Ammertal – Schönbuchgruppe.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN § 74 LBO

Landesbauordnung für Baden–Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom o8.o9.1995 (GBl. S 617).

1.0 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, Glas ausgenommen.

2.0 Dachgestaltung

2.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind Pult– und Satteldächer zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls mit Pult– oder Satteldächern zulässig.

2.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit 25 Grad Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptbaukörpern sind von dieser allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel, gleichfarbene Dachsteine, graue Faserzementplatten, sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

2.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten einer Dachseite die Hälfte dieser Dachlänge nicht überschreitet.
  Zulässig sind:
  - giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
  - Schleppgauben
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches am Hauptdach muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müßen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade / Dachgaube.

– Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Pflaster– und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt bzw. verlegt werden.

Es sind nur quadratische und rechteckige Pflaster– und Platten–formate zulässig.

Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

4.0 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.

5.0 Ausschluß von Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen in Planungsgebiet sind unzulässig.

6.0 Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Boden zu vermeiden, ist dieser möglichst für die Erhöhung und Erweiterung des Lärmschutz–walls zu verwenden. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von maximal 0,50 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

7.0 Anlagen zum Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser

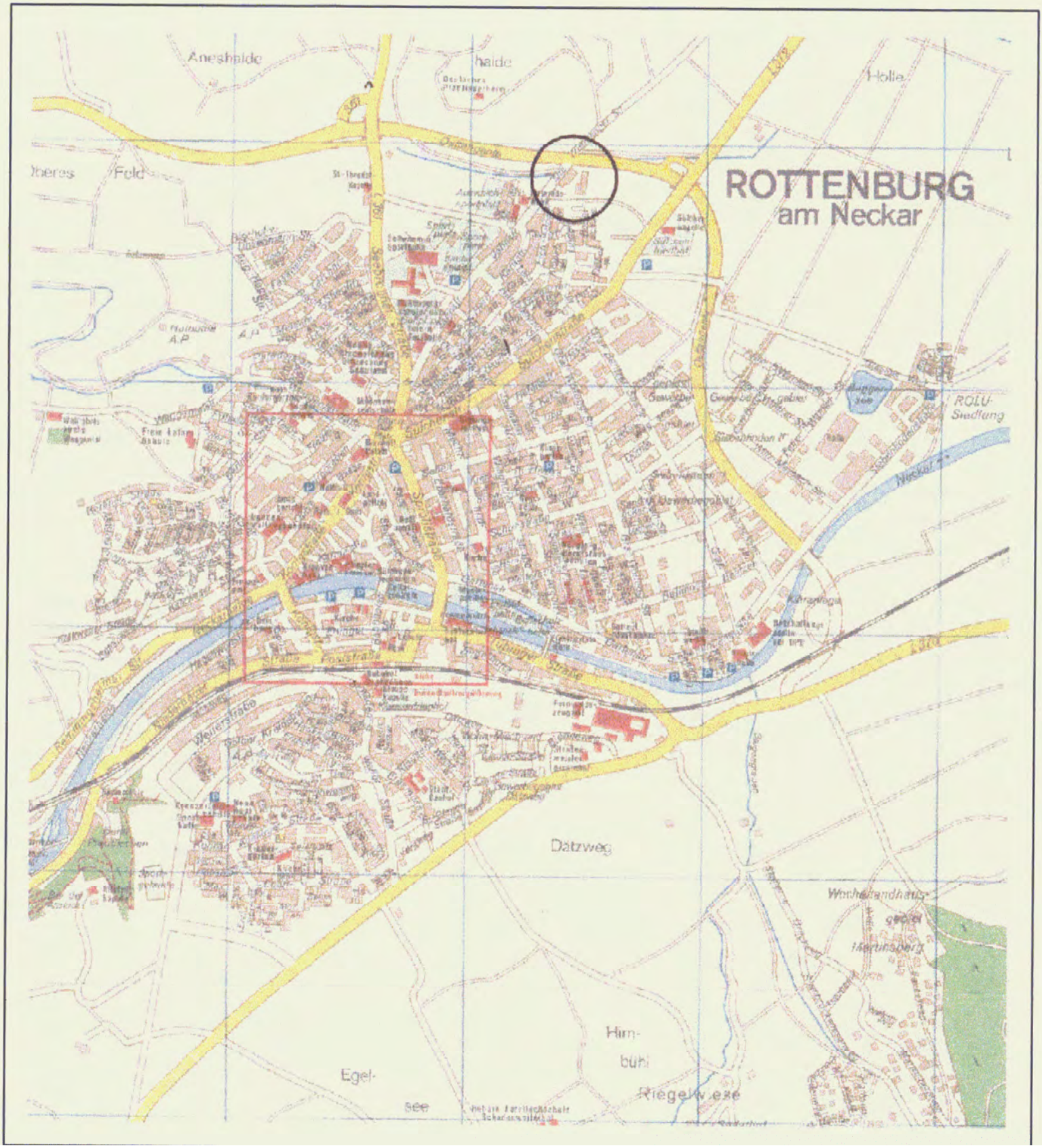
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie zur Vorreinigung gering verschmutzter Nieder–

schlagswässer von Hofflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.

Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mindestens 5m und bei nichtunterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mindestens 2m zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Vernässungsschäden verhindert werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg / N am 08.04.2003 als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg, den 09.04.2003

BÜRGERMEISTER

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

LEITERIN DES STADTPLANUNGSAMTES

AUSFERTIGUNG

Rottenburg, den 20.05.2003

BÜRGERMEISTER

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 30.05.2003 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. FERTIGUNG

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" LINDELE – NORD "

ANTRAGSTELLER:
TRESS GmbH + Co. KG
JAHNSTRASSE 78
72 108 ROTTENBURG

PLANUNG
FREIER ARCHITEKT
HARALD KREUZBERGER
RADBRUNNENSTRASSE 11
72 108 ROTTENBURG

ROTTENBURG, DEN 24.03.2003