Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

1	2	3	4
SO 2 "Dienstleistungszentrum"	SO 1 "Dienstleistungszentrum"	SO 1 "Dienstleistungszentrum"	SO 1 "Wohnhaus"
GRZ 0,6	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4
GH siehe Planeintrag	GH 10 m	GH 8 m	GH 10 m
a	o	o	o

Bereich mittelalterarchäologisches Kulturdenkmal "Wüstung Sülchen" (§ 2 DSchG)

Pb 1 Hecke

Pf 1 Randpflanzung

GH 353 m üNN

GH 358 m üNN

Planstraße 2

Planstraße 1

OSTTANGENTE

Felix-Wankel-Straße

Grasiger Weg

SOMFY

WSG II

WSG IIIA

0 10 20 30 40 50

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: Büro Wellhäußer, 03.06.2011

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) — **26.07.2011**

Ortsübliche Bekanntmachung — **19.08.2011**

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB — **26.07.2011**

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — von **30.08.2011** bis **29.09.2011**

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom
und Begründung in der Fassung vom 26.07.2011

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB — **03.07.2012**
Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
in der Fassung vom 10.05.2012 sowie
Begründung in der Fassung vom 10.05.2012

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 04.07.2012

.....
Bürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

.....
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit — 18/01/2013

Rottenburg am Neckar, den 18/01/2013

.....
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

1.Fertigung

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"SIEBENLINDEN III, 1. ÄNDERUNG"

PLANTEIL VOM 10.05.2012

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

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Siebenlinden III, 1 Änderung" 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

Sondergebiet "Dienstleistungszentrum SO" § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
Das Sondergebiet dient in zwei Nutzungsbereichen (SO 1, SO 2) der Unterbringung von beratungs-, dienstleistungs-, qualifikations- und technologieorientierten Betrieben, deren Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Betriebswirtschaft, Dienstleistungen, Energie- und Umwelttechnik, Elektronik, Informatik, Internet, Maschinenbautechnik und Medien liegen.

1.1. Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 1:
Betriebe, insbesondere Beratungsunternehmen (z.B. Management, Marketing, Repräsentation, Information usw.), Softwareunternehmen, Netzwerk-, Kommunikations- und Medienunternehmen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Ingenieurgesellschaften sowie Fortbildungs- und Bildungseinrichtungen. Produktionslinien solcher Betriebe sind nur als entwicklungsorientierte Prototypen oder Kleinserienfertigungen zulässig.

Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Sondergebiet stehen, insbesondere
- Restaurant, Café, Kantine
- Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs, für Büromaterial und -geräte sowie für Computer und -bedarf
- Kopier- / Reproduktionsbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe wie Fahrbereitschaft, Autoverleih, Reisebüro

Parkierungseinrichtungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind.

Nicht zulässig sind:
Betriebe, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle ausstossen.

1.1.1 Fremdkörperfestsetzung Wohnhaus § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO
Das in der mit "SO (Wohnhaus)" festgesetzten Fläche befindliche Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten kann erweitert, baulich geändert oder im Bestand erneuert werden. Zu den vorhandenen Wohneinheiten kann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen höchstens eine weitere treten. Nutzungsänderungen sind nur entsprechend der Festsetzung I.1.1 (Sondergebiet Dienstleistungszentrum SO 1) zulässig.

1.2 Zulässig sind im Nutzungsbereich SO 2:
Betriebe, insbesondere Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich Medien, Internet und Marketing (z.B. Verlage, Internethandel, Werbeagenturen); sie können mit Lagergebäuden und/oder -einrichtungen verbunden sein.

Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Sondergebiet stehen, insbesondere
- Restaurant, Café, Kantine
- Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs, für Büromaterial und -geräte sowie für Computer und -bedarf
- Kopier- / Reproduktionsbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe wie Fahrbereitschaft, Autoverleih, Reisebüro

Parkierungseinrichtungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Sonstige, nicht wesentlich störende Betriebe, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind.

Nicht zulässig sind:
Betriebe, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle ausstoßen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,4 (SO 1) bzw. 0,6 (SO 2) festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO
Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB
Im Bebauungsplan ist die maximale Gebäudehöhe (GH) nach Planeintrag differenziert in m über NN (Meter über Normalnull) oder in m (Meter) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt im SO 1 die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück;
im SO 2 die Höhe 342,00 m üNN.

Als GH ist definiert

bei Flachdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika,

- bei Pultdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut,
- bei Satteldächern: der höchste äußere Punkt des Firstes,
- bei Tonnendächern: der höchste äußere Punkt der Dachkonstruktion.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf Flst. 1994 sind Stellplätze (St) in den dafür festgesetzten Flächen, ansonsten auf den Baugrundstücken zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Entlang der L 361 ist ein Anbauverbotsstreifen mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche dürfen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, und Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht zugelassen werden.

6. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für Teilbereiche entlang der Wirtschaftswege sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die nach IV. 3 erforderlichen offenen Gerinne und Mulden durch den Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten. Bei der Herstellung und Gestaltung der Gerinne und Mulden sind die Hinweise III.2.2.1 zu beachten. Innerhalb dieser Flächen sind Wege zur Unterhaltung der Mulden, sonstige Wege (z.B. Feuerwehrzufahrten) und Grünflächen zulässig.

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

8.1 Minderung der Versiegelung

Die Fußwege und notbefahrbaren Wege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche nach DIN 18318 bzw. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Stand Januar 2002) herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Schotterrasen, Pflasterstreifen in Grünflächen usw.).

Die festgesetzten Wirtschaftswege ("W") sind als Graswege zu erhalten bzw. herzustellen.

8.2 Boden- und Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist der Oberboden abzuschieben und das gesamte Gelände zur Verbesserung der Deckschichtenmächtigkeit über dem Grundwasserleiter nach den Vorgaben der Erschließungsplanung mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen.

Es ist eine durchgehende Deckschicht in einer Mächtigkeit von mindestens 1 m mit einem kf-Wert von 10-7 m/s oder geringer herzustellen. Die Oberkante dieser Deckschicht ist auf das Niveau von 341 m üNN festzulegen. Die Einbindetiefe von Gebäuden und ihrer Gründung in den Boden ist bis zu einem Niveau von 341 m üNN zulässig. Eine Verbesserung des aufzufüllenden Bodenmaterials aus statischen Gründen (z.B. durch Kalken) ist zulässig.
Für die Abwasserleitungen im Geltungsbereich gilt:

- Schmutzwasserkanäle dienen der Ableitung des häuslichen Abwassers oder des Abwassers aus einem Gewerbebetrieb. Regenwasserkanäle dienen der Ableitung des auf Dächern, Zufahrten, Stellplätzen sowie Hof- und Aufstellflächen anfallenden Niederschlagswassers.
- Öffentliche Schmutzwasserkanäle und solche von Hausanschlüssen sind als doppelwandige Rohre mit Leckageüberwachung nach EN 13160 / ATV 142 auszuführen. Öffentliche Regenwasserkanäle und solche von Regenwasser-Hausanschlüssen können einwandig ausgeführt werden.
- Bei der Herstellung der Hausanschlussleitungen ist darauf zu achten, dass diese nur in geringer Tiefe verlegt werden, um den Eingriff in die dem Grundwasserschutz dienende, zusätzlich aufgebrachte Deckschicht zu minimieren.
- Der Anschluss von Hausdrainagen an Abwasserleitungen sowie punktuelle Versickerungen in Form von Sickerschächten sind unzulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.
Die Lagerung von Heizöl ist nicht zulässig.

Die Erschließungsplanung vom 09./10./11.08.1999 gilt für die Planstraße 2 sowie den Nutzungsbereich SO 1. Für die Planstraße 1 und das Grundstück Flst.Nr. 1994 (Nutzungsbereich SO 2) gilt die Erschließungsplanung vom 17.10.2011. Die Erschließungsplanungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

8.3 Oberboden

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Überschüssiges verwertbares Bodenmaterial ist werterhaltend auf eine Erddeponie (Zwischenlager) zu verbringen. Die Hinweise III.1 sind zu beachten.

8.4 Straßen, Hof- 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.

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

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind von den Bauherren Anpflanzungen vorzunehmen. Die Hinweise III. 2 sowie das landschaftsplanerische Gutachten sind zu beachten.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden. Die offene Pflanzfläche muss mindestens 4 m² betragen.

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist je 300 m² Grundstücksfläche ein kronenbildender Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei der Berechnung der Grundstücksfläche bleiben die Flächen nach I.9.2 und I.9.3 unberücksichtigt.
Anpflanzungen in den Flächen nach I.9.2 und I.9.4 werden angerechnet. Sofern die Anpflanzungen nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden können, sind sie im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar an anderer Stelle zu pflanzen oder es ist eine Ausgleichszahlung je nicht gepflanztem Baum an das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar zu leisten.

9.2 Fläche für Anpflanzungen "Pf 1: Randpflanzung"

Zwischen Baugebiet und freier Landschaft ist ein Übergang durch heimische Laub- oder Obstbäume in Verbindung mit Gehölzen zu schaffen. Die Hinweise 2.2.3 sind zu beachten.

9.3 Fläche für Anpflanzungen "Pf 2: Wall"

Es ist ein Wall mit einer gestuften Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

9.4 Stellplätze

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Pflanzbeet entsteht. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

9.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu begrünen.

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

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Bauherren vorzunehmenden Anpflanzungen und die im zeichnerischen Teil eingetragenen sowie die in den Verkehrsgrünflächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten oder entsprechende einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Hinweise III. 2 sind zu beachten.

Bei Arbeiten im Umfeld vorhandener und zu erhaltender Bäume und Sträucher ist die DIN 18920 zu beachten.

11. Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

11.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Bauherr bis zu einer Tiefe von 3 Metern für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

11.2 Flächen für Aufschüttungen

Es ist ein Wall mit einer Böschungsneigung von höchstens 1:2 aufzuschütten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassungen Kiebingen der Ammertal–Schönbuch-Gruppe (Schutzverordnung des Landratsamts Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007).

2. Kulturdenkmal "Wüstung Sülchen"

Im westlichen Teil des Plangebiets (zwischen Osttangente und vorhandenem Feldweg Nr. 10046/3) befindet sich das mittelalterarchäologische Kulturdenkmal "Wüstung Sülchen", dessen Siedlungsrand im Bereich der Flurstücke Nr. 1994, 1996, 2000, 2002, 2003/1 und 2004 zu erwarten ist.

III. HINWEISE

1. Bodenschutz

Bodenarbeiten sind entsprechend der Regelwerke und Richtlinien durchzuführen (z.B. Bodenschutzverordnung, Bodenschutzgesetz, DIN-Normen).

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

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

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine "Baugrundbeurteilung und Bestimmung der Deckschichtenmächtigkeit" vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

2. Landschaftsplanerisches Gutachten

2.1 Anpflanzungen

Die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen benannten Anpflanzungen haben mit einheimischen und standortgerechten Obst- und Laubbäumen, Sträuchern und Gehölzen zu erfolgen. Eine entsprechende Pflanzliste findet sich in der zu diesem Bebauungsplan erarbeiteten "Landschaftsplanerischen Untersuchung", die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

2.2 Maßnahmen und Pflegehinweise

2.2.1 Offene Gerinne und Mulden

Sie sind als wechselfeuchte Standorte anzulegen und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu sollte eine Gras-/Kräuteransaat erfolgen (z. B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m²), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Die Bepflanzung der Mulden selbst sollte aus Unterhaltungsgründen vermieden werden. Die Mulden sind nach Bedarf zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

2.2.2 Pflanzbindungen (TF I.9) und Anpflanzungen (TF I.9.1) auf privaten Freiflächen

Die privaten Freiflächen des Gebiets sollen als grundstücksübergreifende, naturnahe Grünflächen mit Erholungsfunktion angelegt werden, in die die Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser integriert werden (vgl. IV.3.). Es wird daher empfohlen, auf trennende Elemente wie Zäune u. ä. zu verzichten.

Als Gestaltungselemente bieten sich Einzelbaumpflanzungen (Obstbäume, großkronige einheimische Laubbäume) und Gehölzgruppen (gestufte Pflanzung aus einheimischen Hochstämmen und Sträuchern) an. Als Unterwuchs kann eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung angesät werden. Geeignet ist z. B. eine Ansaat von Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 10 bis 20 g/m². Freie Gras-/Kräuterflächen sollten als weiteres Element angelegt werden. Auch hier wird eine Ansaat von Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m² und der Einsatz einheimischer Hochstauden empfohlen.

Als Anfangspflege sind die Strauchneupflanzungen 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.

Die Krautflächen werden i. A. nicht regelmäßig betreten. Sie können als Wildwuchsflächen gepflegt, d. h. sporadisch (alle 3 bis 4 Jahre) gemäht werden. So kann sich hier ein Übergangsstadium zu den Gehölzflächen entwickeln. Pflegeintensiver Rasen sollte auf ein Minimum begrenzt werden. Es wird angeregt, notwendige Wege aus Natursteinpflaster anzulegen, um so Störungen zu lenken.

2.2.3 Flächen für Anpflanzungen 1 und 2

Randpflanzung auf privaten Freiflächen (Pf 1)

Für die Randpflanzung auf privaten Flächen (TF I.9.2) werden einheimische Obst- bzw. Laubbäume oder hochwachsende Feldhecken/-gehölze empfohlen. Geeignet sind 2 bis 3 x verpflanzte Hochstämme, die in unregelmäßigen Abständen von 10 bis 15 m gepflanzt werden sollen. Der Unterwuchs kann mit einer pflegeextensiven Gras-/Kräutermischung angesät werden. Geeignet ist z. B. eine Ansaat von Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m².

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.

Wallbepflanzung im Westen des Gebiets (Pf 2)

Auf dem geplanten Wall im Westen des Gebietes (TF I.9.3) soll ein Gebüsch, d. h. eine gestufte Pflanzung aus einheimischen kleinkronigen Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Dazu sind 2 x verpflanzte Hochstämme bzw. Heister im Abstand von ca. 1,5 bis 2 x 1,5 bis 2 m einzubringen. In der Kernzone sollen vor allem Hochstämme angepflanzt werden, in den Randbereichen Sträucher. Sträucher der gleichen Art sind in Gruppen (drei bis fünf Stück) zusammenzupflanzen. Zur Böschungssicherung wird die dichtere Einsaat einer geeigneten Gras-/Kräuter-Mischung (z. B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/m²) empfohlen.

Als Anfangspflege sind die Neupflanzungen mindestens in den ersten beiden Sommern nach der Pflanzung vor dem Überwuchern durch krautige Pflanzen zu schützen (z. B. durch Ausmähen). Im Rahmen der Bestandspflege ist das Gebüsch alle 10 bis 25 Jahre je nach der Gehölzwüchsigkeit zur Verjüngung abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Vor allem an der Südostseite des Gebüschs ist darauf zu achten, dass sich ein ca. 5 m breiter Wildkrautsaum entwickeln kann, indem dieser Bereich sich selbst überlassen bleibt. Zur Bestandspflege genügt es, den Saum gelegentlich zu mähen, um ein Vordringen der Gehölze zu verhindern.

2.2.4 Straßenraum/Verkehrsgrün

Für die Baumpflanzungen im Verkehrsgrün an der öffentlichen Verkehrsfläche sind einheimische kleinkronige Laubbäume geeignet. Weiterhin ist die Pflanzung von Sträuchern möglich (2 x verpflanzt, Abstand 1,5 m x 1,5 m).

2.2.5 Fassadenbegrünung

Für die Wandbegrünung (vgl. I.9.5) sind solche Arten auszuwählen, die Wände flächig begrünen können. Darüber hinaus kommt hierfür auch Spalierobst in Betracht.

3. Denkmalschutz

Für sämtliche Bodeneingriffe im Bereich der Flurstücke Nr. 2080, 2080/1, 2004, 2003/1, 2002, 2000, 1996 und 1994 ist ein denkmalschutzrechtliches Verfahren erforderlich. Im Bereich der Flurstücke Nr. 12330 teilweise, 12330/4, 12330/5 und 12351 hat der Oberbodenabtrag unter Beobachtung der Denkmalpflege, Ref. 26 RPT stattzufinden, das vom Termin vier Wochen vorher schriftlich zu informieren ist.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SIEBENLINDEN III, 1. ÄNDERUNG“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Siebenlinden III, 1. Änderung" 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, 4 und 5 LBO

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind
- Flachdächer,
- Pultdächer bis zu einer Neigung von 20°,
- gleichgeneigte gegeneinander versetzte Pultdächer bis 20°,
- Satteldächer bis 20° und
- Tonnendächer.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz (I.8.3) sind zu beachten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben zulässig. Werbeanlagen sind nur an Wandflächen zulässig. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude sollen nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens die Hälfte der Fassade sein.

Je Baugrundstück ist eine Werbeanlage an der Grundstückszufahrt bis zu 2,5 m Höhe und 1,0 m Breite, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Weiterhin zulässig sind gemeinschaftliche Werbeanlagen als Orientierungs- und Hinweisschilder bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Breite von 1,0 m an der Gebietszufahrt und an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht-, Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Fesselballone o.ä. sind nicht zulässig.

3. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten, Verdunsten oder Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im SO 2 Anlagen zum Sammeln, Rückhalten, Verwenden und Verdunsten des Niederschlagswassers von Dachflächen und im SO 1 Anlagen zum Sammeln, Rückhalten, Verwenden und Verdunsten des Niederschlagswassers von Dachflächen und von gering verschmutztem Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken zu schaffen (z.B. begrünte Dächer, offene Gerinne, Mulden). Diese Anlagen sind mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen. Näheres regelt die Erschließungsplanung vom 09./10./11.08.1999 (Nutzungsbereich SO 1 und Planstraße 1) bzw. vom 17.10.2011 (Planstraße 2 und Flst.Nr. 1994 bzw. Nutzungsbereich SO 2), die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"SIEBENLINDEN III, 1. ÄNDERUNG"

TEXTTEIL VOM 10.05.2012 IN KRAFT GETRETEN AM 18.01.2013

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



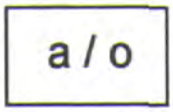
Sondergebiet "Dienstleistungszentrum" / "Wohnhaus"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO, § 1 Abs. 10 BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
GH = maximale Gebäudehöhe in m üNN oder in m



abweichende / offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2, 4 BauNVO



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



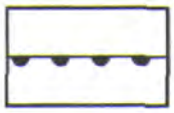
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



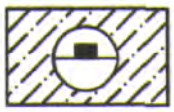
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: W Wirtschaftsweg
F+R Fuß- und Radweg



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



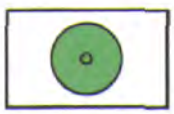
Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Flächen für Aufschüttungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Zweckbestimmung: Wall



Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: St = Stellplätze



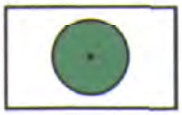
Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zweckbestimmung: Pf 1



Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Zweckbestimmung: Pb 1



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

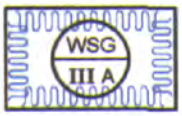


Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Kulturdenkmal
§ 2 DSchG
Wüstung Sülchen



Wasserschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



bestehende / vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Bäume

NUTZUNGSSCHABLONE

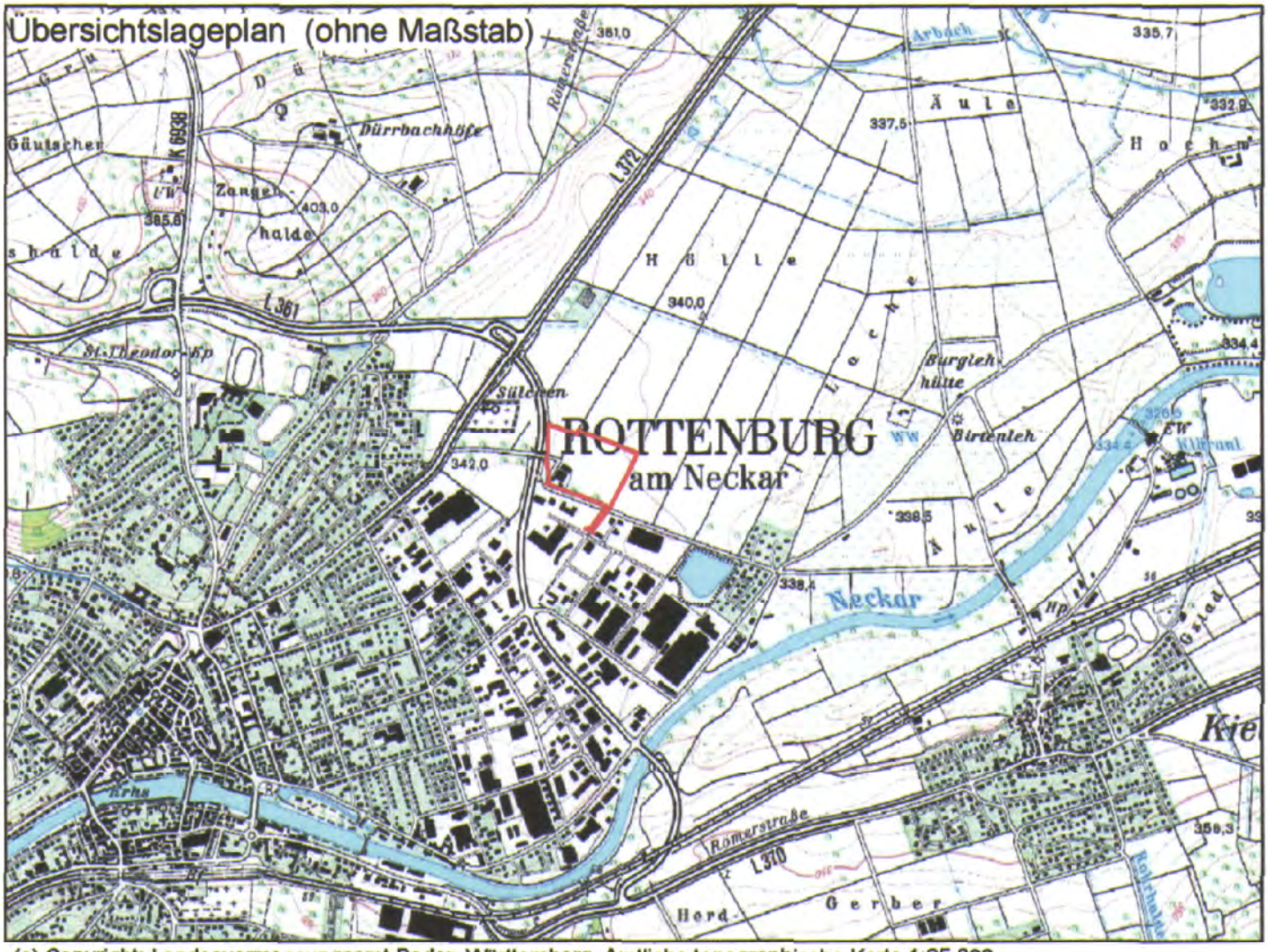
SO
GRZ 0,4
GH 10 m
o

Baugebietsart
maximale Grundflächenzahl
Gebäudehöhe
Bauweise

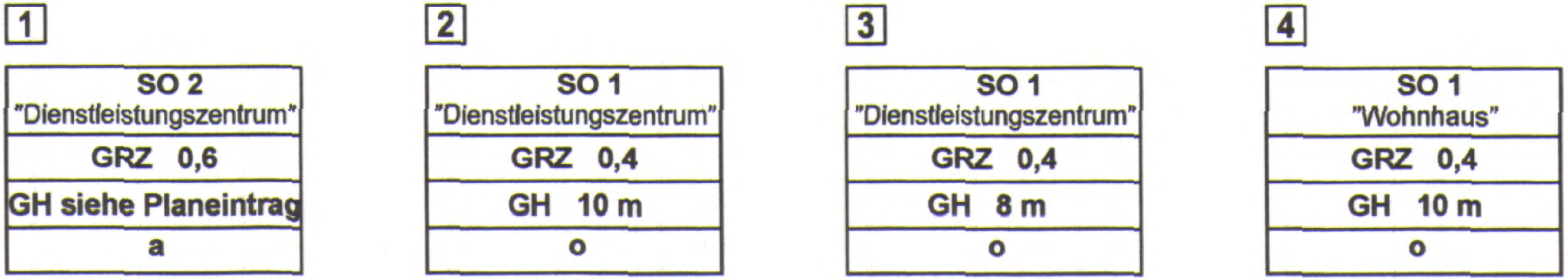
Auftraggeber / Gemeinde:	Planungsbüro:	Projektnummer:
STADT ROTTENBURG AM NECKAR Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 165-0 Email: stadt@rottenburg.de	**NACHTRIEB & WEIGEL** STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com	**11 13**

Bearbeiter:	Stand:	Dateiname:	Maßstab:	Nord:
K. Schlosser/ T.Benner	**10.05.2012**	1113_BP_100512_Ausf.dwg		
Layoutname:	**Plotdatum:**	**Format:**	**1 : 1.000**	
BP_M1000	23.07.2012	1,06 x 0,68 = 0,73 m²		

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



(c) Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25 000


1
SO 2
"Dienstleistungszentrum"
GRZ 0,6
GH siehe Planeintrag
a
2
SO 1
"Dienstleistungszentrum"
GRZ 0,4
GH 10 m
o
3
SO 1
"Dienstleistungszentrum"
GRZ 0,4
GH 8 m
o
4
SO 1
"Wohnhaus"
GRZ 0,4
GH 10 m
o