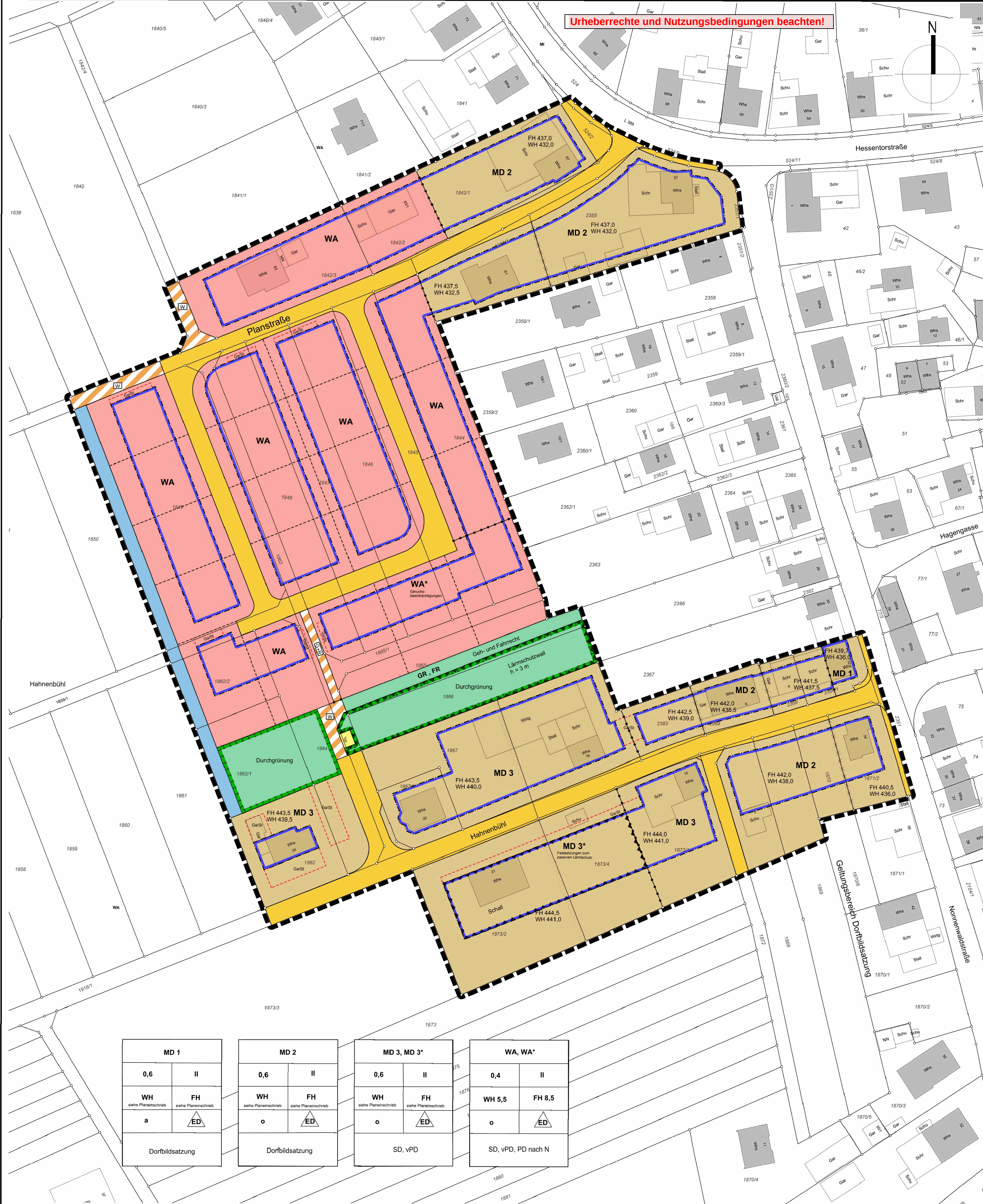




# Bebauungsplan "Hahnenbühl" M 1 : 500



Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

## ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

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

WA, WA\*

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

MD 1, MD 2,  
MD 3, MD 3\*

Dorfgebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 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 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, Baugrenzen

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

o / a

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

Dachform

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SD, vPD, PD

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 Text! Festsetzungen) |                        |

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Strassenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gr+R

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Geh- und Radweg  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

W

Wirtschaftsweg  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung  
und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen; Maßnahmen, die dem  
Klimawandel entgegenwirken  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen : Elektrizität

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Durchgrünung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz  
und die Regelung des Wasserabflusses  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
(Wassergraben mit Böschungs- und Randbereichen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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

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

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

3 m hoher Lärmschutzwall

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung erforderlich  
(passive Lärmschutzmaßnahmen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Planzeichen

Ga / St

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

GR, FR

mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

(geplante) Grundstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme

Grenze der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung  
und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen  
(Dorfbildsatzung) vom 29. 03. 1985



M 1 : 2500

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

i. V. mit § 13a BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

am 30.08.2013

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 09.09.2013 bis 08.10.2013

Lageplan mit zeichnerischen und textlichen

Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften in

der Fassung vom 17.06.2013

Begründung in der Fassung vom 17.06.2013

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Lageplan mit zeichnerischen und textlichen

Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften in

der Fassung vom 18.11.2013

Begründung in der Fassung vom 18.11.2013

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 18.12.2013

gez. Thomas Weigel

Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 17.01.2014

gez. Angelika Garthe

Leiterin des

Stadtplanungamtes

„Hahnenbühl“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planenteil vom 18.11.2013

Rechtsverbindlich seit 17.01.2014





KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL HEMMENDORF

MEHRFERTIGUNG

## BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Hahnenbühl“

Textteil vom 18.11.2013

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



## AUSFERTIGUNG

ie 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 18.12.2013

gez. Thomas Weigel  
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

17.01.2014

Rottenburg am Neckar, den 17.01.2014

gez. Angelika Garthe  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO**

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

#### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, 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.

Mit folgender Einschränkung:

Die künftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebiets WA\* haben in den südlich der Wohngebäude gelegenen Außenwohnbereichen und Gärten mit möglichen Geruchsbeeinträchtigungen durch eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle zu rechnen. Wohngebäude sind aus diesem Grund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

### **1.2 Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3\*)**

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

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit folgender Einschränkung:

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich MD 3\* sind bei der Errichtung von Wohnungen und Wohngebäuden sowie von sonstigen schutzwürdigen Räumen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt (s. Ziff. I.15.2).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten

## **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.

#### Gebietsteilflächen WA und WA\*

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.

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.

WH, FH: siehe Planeinschrieb

#### Gebietsteilflächen MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3\*

Die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) sind durch Planeintrag in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt.

## **3. Bauweise**

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

Die Bauweise ist als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (MD 1) darf einseitig an die Grenze gebaut werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **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. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

- 5.1 Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebietsteilflächen WA und WA\* ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S.von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebietsteilflächen MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3\* ist je Baugrundstück ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S.von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 40 m³ umbautem Raum zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

- 5.2 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 und die für Garagen zeichnerisch festgesetzte Fläche in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

## **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind in den Baugebietsteilflächen WA und WA\* maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei:  
Planstraße 5,5 m;  
Hahnenbühl 6,0 m

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

### **7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Es sind folgende Flächen festgesetzt:

- Wirtschaftswege (W); Geh- und Radweg (G + R)

## **7.2 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 1,0 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.

## **8. Versorgungsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Wirtschaftsweg zu errichten.

## **9. 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.

## **10. Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

"Öffentliche Grünfläche", Zweckbestimmung: Durchgrünung

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (s. Ziff. IV.9).

In einem Teilbereich der Öffentlichen Grünfläche ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

## **11. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers, ist entlang der westlichen Bebauungsgrenzlinie ein offener Entwässerungsgraben herzustellen. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche beinhaltet notwendige Rand- und Böschungsbereiche.

## **12. Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **12.1 Fläche zur Durchgrünung des Plangebiets**

Eine besondere Bedeutung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kommt der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung“ zu.

Zum Ausgleich für entfallende Brutmöglichkeiten im Plangebiet, sind in der Fläche je zwei Nistkästen für Stare und Sperling-/ Meisenarten anzubringen (s. Ziff. IV.5).

## **12.2 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen

## **12.3 Wasserhaushalt**

Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.  
Die Einschätzungen des Baugrundgutachtens sind zu beachten (s. Ziff. IV.2).

## **12.4 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.

## **12.5 Artenschutz**

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

## **13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht (GR, FR)

Als Verbindung zwischen dem geplanten Wirtschaftsweg und dem Flurstück Nr. 2363 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 2363 festgesetzt. In dem Streifen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

## **14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **14.1 Einzelbaumpflanzung**

In den Baugebietsteilflächen WA und WA\* ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (s. Ziff. IV.9). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

### **14.2 Begrünung des Lärmschutzwalls**

Der Lärmschutzwall ist als Teil der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung“ dauerhaft einzugrünen und zu pflegen.

### **14.3 Dachbegrünung**

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger 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.9)

## **15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

### **15.1 Aktiver Lärmschutz / Lärmschutzwall**

Zum Schutz der Baugebietsteilflächen WA und WA\* vor Lärmeinwirkungen wird ein 3,00 m hoher, zu begrünender Lärmschutzwall festgesetzt (s. Ziff. IV.3).

### **15.2 Passiver Lärmschutz / Festsetzung zur Grundrissgestaltung**

In dem Dorfgebiet MD 3\* sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von sonstigen schutzwürdigen Räumen dürfen nicht zur nördlich gelegenen Straße Hahnenbühl ausgerichtet sein (s. Ziff. IV.3).

## **16. 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.

## **17. 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 1,00 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 „Hahnenbühl“

Die "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 (Dorfbildsatzung) tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Hahnenbühl" für die Grundstücke in den Baugebietsteilflächen MD 3 und MD 3\* außer Kraft.

In den Baugebietsteilflächen MD 1 und MD 2 wird die bestehende Dorfbildsatzung durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ Ziff. II.5 bis II.7 ergänzt.

Die Baugebietsteilflächen WA und WA\* liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Dorfbildsatzung.

### Rechtsgrundlage

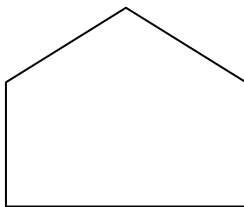
**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)

**Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen** (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985

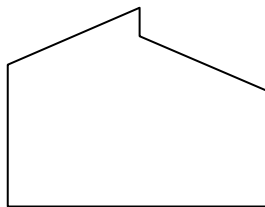
### Örtliche Bauvorschriften für die Baugebietsteilflächen WA, WA\* und MD 3, MD 3\*

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

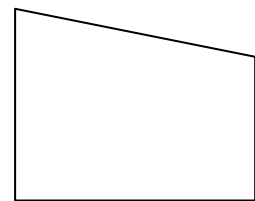
##### 1.1 Dachform



Symmetrisches Satteldach



Versetztes Pultdach



Pultdach

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA, 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, s. Ziff. II.1.2)

Im Dorfgebiet (MD 3, MD 3\*) 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
- Für Wirtschaftsgebäude sind außerdem Pultdächer zulässig.

## 1.2 Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA, WA\*) beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude:

- 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

Dächer mit einer Neigung von 15° oder weniger sind zu begrünen (s. Ziff. I.14.3).

Im Dorfgebiet (MD 3, MD 3\*) beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude 30° - 45°. Bei Wirtschaftsgebäuden sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 8° bis 15° zulässig.

Dächer mit einer Neigung von 15° oder weniger sind zu begrünen (s. Ziff. I.14.3).

## 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 0,5 m einhalten und dürfen maximal 0,8 m hoch sein.

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 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

## **Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich; in den Nutzungsbereichen MD 1, MD 2 und MI ergänzen sie die Dorfbildsatzung**

### **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 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m<sup>3</sup>. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserwasserkanal 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

Geltungsbereich der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 (s. Ziff. II / Örtliche Bauvorschriften)

### IV. HINWEISE

#### 1. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### 2. Baugrunduntersuchungen/ Geotechnik/ Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor:  
Baugrundgutachten für das Baugebiet „Hahnenbühl“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2130725, Rottenburg am Neckar, 07.05.2013.

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.

#### 3. Aktiver und passiver Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Darin werden die Auswirkungen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs (Hahnenbühl 16-20) auf die Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ aufgezeigt und beurteilt.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebiets „Hahnenbühl“ durch Lärmimmissionen vorbelastet sind. Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Schalleinwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle (Hahnenbühl 16-20).

Das Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

#### **4. Geruchsbeeinträchtigungen**

Im südlichen Plangebiet (Dorfgebiet) befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Hahnenbühl 16-20). Für die Nutzung des Rinderstalls mit max. 6 Rindern bzw. 5 Mutterkühen zzgl. Nachwuchs ist Bestandsschutz gegeben. Im Frühjahr 2013 (Stand 06.06.2013) wird keine Rinderhaltung betrieben, eine Wiederaufnahme ist im genehmigten Rahmen zulässig.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es in Teilen des Plangebiets zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann; bedingt durch die genehmigte Rinderhaltung.

Zum Schutz vor unzulässigen Geruchsbeeinträchtigungen werden die überbaubaren Flächen (Baufenster) im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA\* in einem Abstand von mindestens 50 m zum Emissionsort festgesetzt. Die künftigen Bewohner haben insbesondere in den südlich der Wohngebäude gelegenen Außenwohnbereichen und Gärten mit möglichen Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen.

Im direkten Umfeld der Hofstelle ist, innerhalb des Dorfgebiets MD 3 und MD 3\*, ebenfalls mit Geruchsbeeinträchtigungen durch die o.g. Tierhaltung zu rechnen. Aufgrund der geringen Anzahl an zulässigen Tieren, eines Abstands von mindestens 28 m zwischen Emissionsort und nächstgelegenen Wohngebäude und der geringeren Anforderungen hinsichtlich der Geruchsabstände in einem Dorfgebiet, ist davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Geruchsimmissionen entstehen.

#### **5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ saP**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. HPC AG, Projekt-Nr.: 2120305(3), Rottenburg am Neckar, 18.04.2013.

Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

#### **6. 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.

#### **7. 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.

## 8. 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 zu beachten.

## 9. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

### Obstbäume

#### Äpfel:

Börtlinger Weinapfel  
Gehrsers 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

**10. 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 Versuchsergebnisse beruhen.

**11. 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 Nachtabstimmung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

**12. DIN Normen/ Einsehbarkeit**

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

**13. Bauantrag/ Bauvorlagen**

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

**14. Doppelnester für Mehlschwalben**

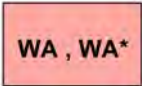
Das Landratsamt Tübingen (LRA) hat darauf hingewiesen, dass im angrenzenden Gebäudebestand außerhalb des Plangebiets Mehlschwalben brüten. Nach Aussage des LRA können in Zusammenarbeit mit dem NABU Mössingen Doppelnester mit Kotfangbrettern kostengünstig beschafft und interessierten Bauherren angeboten werden. Privatinitiativen können Fördermittel beantragen.

# ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

## Art der baulichen Nutzung

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



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



Dorfgebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

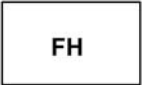
§ 9 Abs.1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



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



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



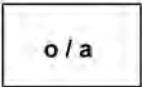
Firsthöhe als Höchstmaß  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



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

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



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



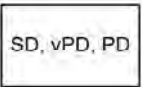
Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO



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

## Dachform

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



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  
Geh- und Radweg  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Wirtschaftsweg  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen; Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

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



Fläche für Versorgungsanlagen : Elektrizität

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Durchgrünung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
(Wassergraben mit Böschungs- und Randbereichen)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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



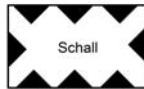
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB



3 m hoher Lärmschutzwall  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB



Bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung erforderlich  
(passive Lärmschutzmaßnahmen)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

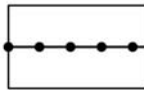
Sonstige Planzeichen



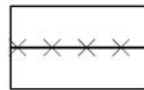
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
Ga = Garagen; St = Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Begünstigte; Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst. Nr. 2363



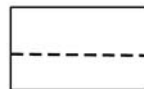
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.  
§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO



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

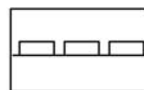


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB



(geplante) Grundstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme



Grenze der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29. 03. 1985