

**Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtteil Baisingen**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Ahnengärten"

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand: 06.09.2013

Planung:

Stefanie Tremmel

Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

I. Planungsrechtliche Festsetzungen "Ahnengärten"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ahnengärten" 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 1 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 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 09. Mai 2009

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im MI 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im MI 2 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Lager, Abstellflächen, Garagen usw.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen i.V.m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) bzw. die maximale Gebäudehöhe (GH) durch Planeintrag in m üNN festgesetzt.

Die Wandhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Satteldächern wird die Firsthöhe als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit den geneigten Hauptdachflächen festgesetzt. Bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Als Gebäudehöhe 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.

2.2 **Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Garagen, Carports, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet, wenn ihre Dächer extensiv begrünt (Substratschicht mindestens 8 cm) bzw. wenn sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden (siehe auch I.8.5. Dachbegrünung).

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig (Versickerungsleistung mindestens 270 l/s x ha) hergestellt werden (siehe auch I.8.1 Minimierung der Versiegelung).

- 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.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m, Nebenanlagen und Carports von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Im MI ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch kaufmännische Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln.
- 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
Von der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kreisstraße K 6940 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 10 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- 8. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 9. Öffentliche Grünfläche "Wiese" § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Die Fläche ist mit kräuterreichem Wiesensaatgut anzusäen und als Wirtschaftswiese extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd der Wiese, mit Abtransport des Mähguts).
- 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

 - 10.1 Minimierung der Versiegelung**
Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.; Versickerungsleistung mindestens 270 l / s x ha) auszuführen.

10.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise 2.“ sind zu beachten.

10.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen 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.

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen.

10.4 Artenschutz

Insektenschutz

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

Fledermäuse und Vögel

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Mitte März) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch des Brutgeschäftes der Vögel liegt.

Gehölzbestände

Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Gehölzstreifen sind zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Gehölze sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

10.5 Dachbegrünung

Dachflächen bis 15° Neigung sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. (siehe „Hinweis 3.“) dauerhaft zu begrünen.

Werden auf Dachflächen, für die eine Dachbegrünung vorgesehen ist, Solaranlagen aufgebracht, so entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung, wenn mindestens die Hälfte der jeweils zu begrünenden Dachfläche mit Kollektoren belegt wird.

11. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung und der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar festgesetzt. In dem 3,0 m breiten Streifen sind bauliche Anlagen nicht zulässig; es dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Zugänglichkeit zu Reparatur- und Wartungszwecken ist von den Grundstückseigentümern jederzeit zu gewährleisten.

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

12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artenliste in den „Hinweisen 5.“ zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

Im MI 1 ist je Baugrundstück, im MI 2 und GEe je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

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

Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenliste (siehe "Hinweise 5.") zu ersetzen.

14. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar (Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001).

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung

und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. 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.

3. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Welche Pflanzen halten auf leichten Gründächern durch?“ (2007, <http://www.lwg.bayern.de/landespflege/bauwerksbegrueung/28462/>) hingewiesen.

4. 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.

5. 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

Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea

Hasel
Roter Hartriegel

Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

6. **Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmerfüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. **Baumpflanzungen und unterirdische Leitungsführung**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

8. **Wasserversorgungsleitung**

Die Leitung der Gäuwasserversorgung wird in Absprache mit dem Erschließungsträger verlegt.

9. **CEF-Maßnahme Lebensraum Vögel**

Als CEF-Maßnahmen für die von den vorbereiteten Bauvorhaben betroffenen Vogelarten werden auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet Gehölzpflanzungen angelegt. Die Maßnahmen werden auf folgenden Flächen realisiert:

- Entlang des Bernlocher Wegs (Flurstück Nr. 599) soll eine Hecke aus einheimischen Sträuchern angelegt werden. (z.B. Schlehe, Hartriegel, Holunder).
- Auf den angrenzenden Flächen (Flurstück Nr. 1449/1) erfolgt die Pflanzung einer Reihe Obstbäume.

II. Örtliche Bauvorschriften "Ahnengärten"

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

Die auf den im Geltungsbereich gelegenen Parzellen Flst.Nr. 50/2 und 50/3 geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Ahnengärten" außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber.S. 416)

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

Örtliche Bauvorschriften für den Nutzungsbereich MI

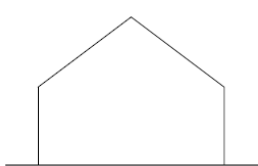
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

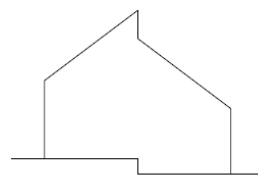
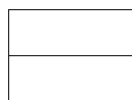
1.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässig

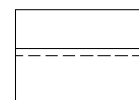
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Die Dachneigung beträgt 30° - 45°.
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer. Die Dachneigung beträgt 30° - 45°.



Symmetrisches Satteldach



Versetztes Pultdach



Bei Gebäuden, deren Primärenergiebedarf bei 70 % und weniger des Referenzhauses nach EnEV 2009 liegt, sind andere Dachformen und -neigungen zulässig, wenn im MI 2 die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und im MI 1 eine maximale Gebäudehöhe von 8 m über dem vorhandenen Gelände eingehalten wird.

Die Festsetzungen nach I.10.5. (Dachbegrünung) sind zu beachten.

In MI 2 sind darüber hinaus Pultdächer bis 15° und Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Ausnahmsweise können Ziegel oder Dachsteine der Farben grau bis anthrazit zugelassen werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie untergebracht werden.

Die Festsetzungen nach II.1.1.1 (Dachform und Dachneigung) sind zu beachten.

1.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 30° sind Gauben und Zwerchhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zur Gebäudeaußenwand 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 (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für Einfriedigungen in MI 1 gilt:

- Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m, Höhe maximal 0,8 m

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung
- Holzzäune
- Fußmauern bis 30 cm Höhe.

Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

Für Einfriedigungen in MI 2 gilt:

- Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m, Höhe maximal 1,8 m

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung
- Holzzäune bis 0,8 m
- Fußmauern bis 30 cm Höhe
- Stahlzäune.

Mauern und Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden 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. Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen (siehe I.7.) entlang der K 6940 und den künftigen Gebäuden an der Planstraße A ist nur an der "Stätte der eigenen Leistung" zulässig und darf nur am Gebäude erfolgen.

Beleuchtete Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Lauflicht-, Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Fesselballone o.ä. sind nicht zulässig.

4. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für den östlichen Teilbereich GEe und MI 2 ist eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und gedrosselte Ableitung (maximal 15 l/s x ha befestigter Fläche) von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal vorzusehen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Rottenburg am Neckar, den 06.09.2013

Angelika Garthe

Stadtplanungsamt

Stefanie Tremmel

Planungsbüro

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

14.05.2013

Ortsübliche Bekanntmachung am 14.06.2013

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

14.05.2013

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2013 bis 24.07.2013

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 30.05.2013

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 30.05.2013

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 06.09.2013

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.09.2013

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 _____

Bürgermeister

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den _____

Leiterin des
Stadtplanungsamtes



**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN**

. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AHNENGÄRTEN“

Bestand der Planung: 1 Blatt + gesonderter Textteil

Textteil vom _____

Rechtsverbindlich seit _____