



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL HAILFINGEN

## BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Etwiesen II“ – 2. Änderung

Textteil vom 05.02.1999

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

.....  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Etzwiesen II“ – 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 05.02.1999 gelten für die 2. Änderung unverändert weiter.

#### Rechtsgrundlagen (Stand 05.02.1999)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl I S. 3108).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl S. 617).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

#### Rechtsgrundlagen für den Planteil (aktuell)

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 i.V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GI = Industriegebiet gem. § 9 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO.

Zulässig sind die in § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste zum Erlass über „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)“ (Rd.Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales, - III B 6 - 8804.25- Änderung v. 22.09.1994; MBl. NW. 1994, S. 1330) in der Abstandsklasse I bis IV aufgeführten Betriebsarten. (Siehe Anlage zur Begründung).

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Planes. Gebäude nach § 13 BauNVO sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

**3. Höhe der baulichen Anlagen**

§ 18 BauNVO und § 16 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden ab Erdgeschoßfußboden bis zur obersten Begrenzung des Daches bzw. der baulichen Anlage gemessen.

Ausnahmsweise können technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile zugelassen werden.

**4. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

a = abweichende Bauweise.

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig

**5. Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen unzulässig.

## **6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die dargestellten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## **7. Verkehrsflächen und Zufahrten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Notwendige Zu- und Ausfahrten im Bereich der öffentlichen Parkflächen sowie der Mulden des Flächenpflanzgebotes sind zulässig.

### **7.1 Anschluss an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur K 6916 und zur Industriestraße sind keine unmittelbaren Zu- und Ausfahrten zugelassen.

## **8. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im (nordöstlichen GI) und GE innerhalb des ringförmigen festgesetzten Entwässerungssystems (Mulden) ist das anfallende Dachflächenwasser in offenen Rinnen in die Mulden einzuleiten. Die Mulden sind von jeglicher Über- und Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten, Ausnahme siehe Ziffer I. 7.

Die westlich vom Muldensystem tangierten Flurstücke können das Dachflächenwasser in offene Rinnen in die Mulden leiten.

## **9. Leitungsrecht**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Verlauf der Feldwege 538 und 549 sowie in der Fortführung der Etwiesenstraße bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

## **10.0 Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### **10.1 Einzelpflanzgebot**

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern. Die Baumarten sind der Gehölzliste unter Ziffer I. 10.6 zu entnehmen.

## **10.2 Flächenpflanzgebot**

Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Flächenpflanzgebotes nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen. Entlang der K 6916 sind zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Mit der Baum- und Strauchpflanzung sind folgende Mindestabstände vom Fahrbahnrand der K 6916 einzuhalten:

Bäume = 4,50 m

Sträucher = 3,00 m

### **Flächenpflanzgebot 1**

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot (pfg 1) sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 10.6 zu pflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein Baum und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Festgesetzte Einzelpflanzgebote werden angerechnet. Die Flächen der Entwässerungsmulden sind nicht mitzurechnen.

Ausnahmsweise können im Flächenpflanzgebot 1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Höhe von 2,00 Meter, einschließlich Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Grundstücks zugelassen werden, wenn auf der zu verbleibenden Fläche für Pflanzgebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann und ein durchgehender Pflanzstreifen auf der gesamten Länge erhalten bleibt.

Die im Flächenpflanzgebot 1 verlaufenden Mulden zur Dachflächenentwässerung sind von der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

### **Flächenpflanzgebot 2**

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebot 2 ist Magerrasen mit Einzelgehölzpflanzungen anzulegen.

## **10.3 Pflanzgebot für ebenerdige Stellplätze**

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer II. 10.6 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muss mindestens 2,5 x 2,5 Meter groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben. Befahrbar und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum in unmittelbarem Anschluss dieser Stellplätze zu pflanzen.

## **10.4 Pflanzgebot für Fassaden oder vor Gebäuden**

### **Alternative 1**

Geschlossene Wandflächen mit je 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgesezte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

### **Alternative 2**

Für den Fall, dass keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist von jeder geschlossenen Wandfläche mit 10 Meter Länge und über 2 Meter Höhe vor den Fassaden mindestens ein Baum zu pflanzen. Bäume, die nach Ziffer I. 10.3 (Pflanzgebot für ebenerdige Stellplätze) zu pflanzen sind und sich in einem Abstand von max. 6 Meter vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

Anpflanzungen nach beiden Alternativen sind entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 10.6 vorzunehmen.

### **10.5 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

siehe Ziffer II. 3.

### **10.6 Gehölzliste**

#### Bäume

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Malus sylvestris  
Prunus avium  
Pyrus pyraeaster  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata  
im Innenbereich auch:  
Aesculus gippocastanus  
Platanus hybrida

Feldahorn  
Hainbuche  
Rotbuche  
Esche  
Holzapfel  
Vogelkirsche  
Wildbirne  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde  
  
Roßkastanie  
Platane

#### Sträucher

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus curvisepala  
Crataegus Laevigata  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa rubignosa  
Viburnum lantana

Roter Hartriegel  
Hasel  
Großkelchiger Weißdorn  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Kriechender Rose  
Hundrose  
Weinrose  
Wolliger Schneeball

#### Fassadenbegrünung

Clematis montana rubens  
Clematis vitalba  
Lonicera heckrottii  
Lonicera tellmannia  
Parthenocissus quinquefolia  
Parthenocissus tricuspidata  
Polygonum aubertii  
Wisteria sinensis

Anemonenwaldrebe  
Gemeine Waldrebe  
Heckenkirschenhybride  
Goldgeißblatt  
Wilder Wein  
Selbstklimmender Wein  
Schlingknöterich  
Blaurebe

**11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Fläche für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt.

Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung von extremer Dammlagen der Straßenkörper. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

Die notwendigen Böschungflächen für den Straßenbau sowie der Hinterbeton sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

Die östliche nach Norden führende Stichstraße zur Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes wird so ausgebaut, dass sie zwischen 20 und 50 cm über bestehendem Gelände liegt. Im Süden wird die Straße höhenmäßig an den Bestand angeschlossen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Etwiesen II“ – 2. Änderung

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Etwiesen II“ – 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 05.02.1999 gelten unverändert weiter.

### Rechtsgrundlage (Stand 05.02.1999)

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 5617).

### Rechtsgrundlage (aktuell)

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

#### 1. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Entlang der K 6916 sind zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze, Werbeanlagen i. S. von § 2 Abs. 9 LBO nicht zulässig.

#### 2. Niederspannungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 3. Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch entsprechend der Gehölzliste Ziffer I. 10.6 zu pflanzen. Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

#### 4. ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt auch derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften Ziffer II. 1. zuwiderhandelt.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### § 9 Abs. 6 BauGB

##### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Schutzzonen III A und III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen Poltringen I und II und anderen der Ammertal-Schönbuchgruppe.

### IV. HINWEISE

#### 1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

#### 2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

#### 3. 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.

#### 4. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) hingewiesen.

#### 5. 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.

#### 6. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde genehmigt.

#### 7. Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

**8. DIN Normen/ Einsehbarkeit**

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

**9. Bauantrag / Bauvorlagen**

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit der eingetragenen EFH (siehe Ziffer IV. 6 und 7 i.V. mit Ziffer I. 3.) und mit den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Nachbargrundstücken beizulegen;
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

**10. Pflanzplan**

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.