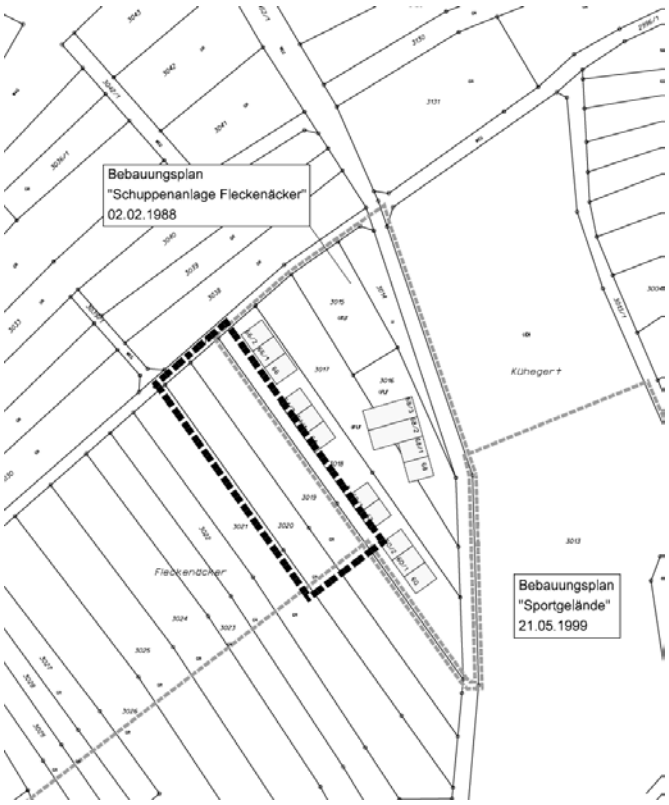
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Fleckenäcker-Erweiterung“

Textteil vom 23.09.2015

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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 Stadtplanungs-amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den .....

Leiterin des Stadtplanungs-amtes

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

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

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 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 Sondergebiet (SO) Landwirtschaftliche Schuppenanlage
§ 11 Abs. 1, 2 BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung

Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen

1.1.2 Zulässig ist

- das Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten
- die Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung der Größe der Grundflächen in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Größe der Grundflächen der Schuppen ergibt sich aus dem festgelegten Schuppentyp, der in der Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 23.09.2015 dargestellt ist. Die **Größe der Grundfläche** beträgt bei einer Abmessung von 6,0 m x 7,5 m je Schuppenmodul **(Einzelschuppen) 45,0 m².**

Die einzelnen Schuppen sind so miteinander zu verbinden, dass eine Gebäudereihung von mindestens 3 bis maximal 4 Einzelschuppen entsteht. Zwischen den einzelnen Schuppeneinheiten ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Die Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 23.09.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
§§ 16, 18 BauNVO

Die Höhe der Schuppengebäude wird durch Höchstmaß der Traufhöhe (TH max.) festgesetzt, siehe Planeintrag.

Die Traufhöhe wird ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Höhenbezugspunkt ist die für die Erschließung der betreffenden Schuppeneinheit erforderliche private Verkehrsfläche (Hof) in Gebäudemitte.

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen sind nur Schuppengebäude entsprechend der Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 23.09.2015 zulässig, diese ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hof“ dient der Zufahrt zu den Schuppeneinheiten.

Die Hoffläche dient der Erschließung der Schuppenanlage und ist für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr bestimmt (Vorgaben zur Oberfläche s. Pkt. I.9.1).

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers ist entlang der westlichen Bebauungsplangrenze entsprechend der Planzeichnung eine offene Mulde herzustellen (s. auch Pkt. I.9.2).

8 Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB

Die Fläche ist als Grünland zu erhalten und dient der Gemeinde für Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen an den offenen Wassergräben zur Sammlung von unbelastetem Regenwasser. Innerhalb der Fläche dürfen keine Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen angepflanzt werden (s. auch Pkt. I.9.2 und I.9.4).

siehe Planeinschrieb

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V. Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

9.1 Bodenschutz

Teilversiegelung der privaten Erschließungsfläche Hof:
Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden. Die private Erschließungsfläche Hof ist mit versickerungsfähigem Belag (Schotter) auszuführen (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.1, M 1).

Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet:
Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [31], [32]. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.1, M 2).

9.2 Wasserhaushalt / Grundwasserschutz

Das auf dem Grundstück anfallende nicht verschmutzte Regenwasser soll versickert werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll über einen Graben aufgefangen werden. Der Graben ist in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu sollte eine Gras-Kräuteransaat erfolgen. Der Graben ist nach Bedarf zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Zum Schutz des Grundwassers sind die Bodenplatten der Schuppen mit wasserundurchlässigem Beton auszuführen (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M 8).

9.3 Landschaftsbild

Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen zwischen und südlich der Schuppeneinheiten (Teile Flst. Nrn. 3019 und 3020):
Die nicht überbaubaren Flächen zwischen und südlich der Schuppeneinheiten sollen gärtnerisch angelegt werden. Die Flächen sollen mit niedrigen Sträuchern bepflanzt werden. Für die Pflanzung sind einheimische standortgerechte Sträucher, z. B. Rosensorten zu verwenden (Mindestqualität: 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 80-100 cm). Die Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M 4).

Pflanzungen Auswahlliste siehe Ziffer IV. 5.

Schutz des Landschaftsbilds durch Lage und Begrenzung der geplanten Bebauung:
Zum Schutz der Kulturlandschaft werden die Schuppenneubauten im Anschluss an das bestehende Schuppengebiet festgesetzt sowie ihre Anzahl und Größe begrenzt (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M 9).

9.4 Artenschutz

Erhalt der Wirtschaftswiese (südwestlicher Randstreifen Flst. Nr. 3020):
Die Wirtschaftswiese am südwestlichen Rand von Flst. Nr. 3020 ist zu erhalten. Sie dient der Gemeinde für Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen am Wassergraben. Die Fläche soll extensiv gepflegt werden (2-schürige Mahd), das Mähgut ist zu entfernen (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M 3).

Nisthilfen für Vogelarten:
Pro Schuppenkomplex sollen ein Schleiereulenkasten sowie drei Nistmöglichkeiten für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter angebracht werden. Die Ausführung soll in Abstimmung mit dem NABU, Ortsgruppe Rottenburg erfolgen. Der Schleiereulenkasten ist im Schuppen, mit Zugang nach außen, in mind. 3,0 m Höhe anzubringen. Zum Schutz vor Prädatoren (z. B. Marder) ist auf einen ausreichenden Abstand vom Dach zu achten. Es muss ein störungsfreier Einflug möglich sein; automatische Beleuchtungseinrichtungen und Beengung durch Sträucher sind zu vermeiden. Als universeller Nistkasten für in Höhlen und Halbhöhlen brütende Vogelarten sind z. B. Mauersegler-Kästen geeignet. Sie verfügen über eine rel. große Einflugöffnung und werden von

Mauerseglern, aber auch z. B. von Sperlingen, Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeise genutzt (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M 5).

Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationsperiode:
Die Rodungsarbeiten sind auf den Herbst/Winter (November bis Februar) beschränkt. Der angegebene Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel. Mit der Maßnahme wird das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M 6).

Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten:
Für Außenbeleuchtungen der Schuppenanlage sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden (II. Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M 7).

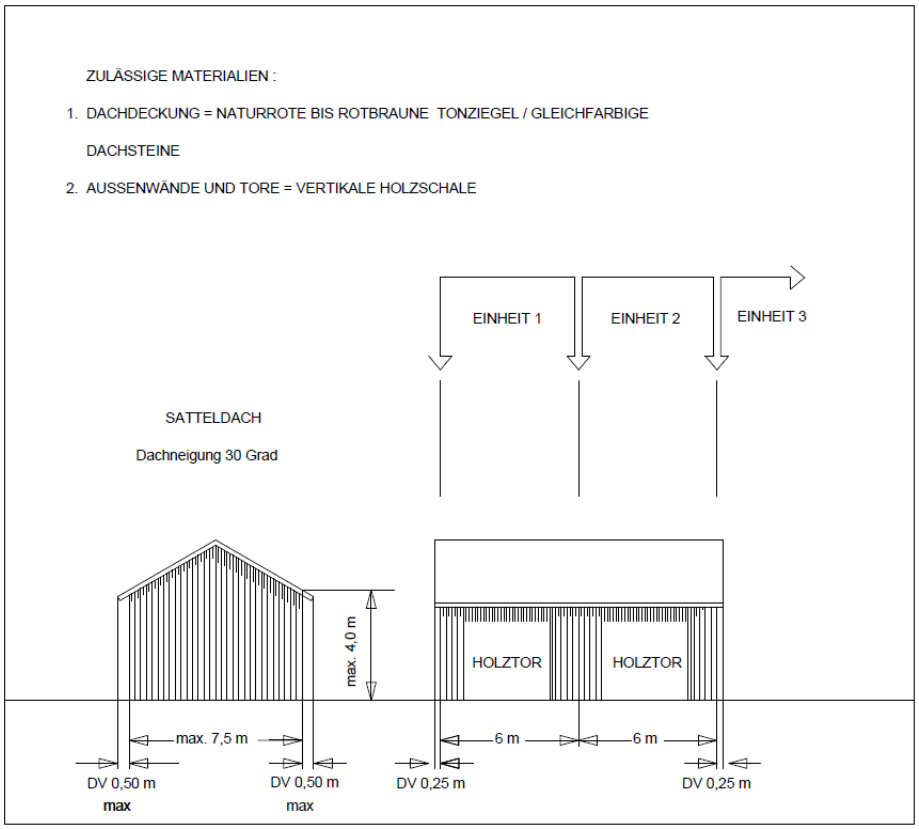
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Fleckenäcker-Erweiterung“

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

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



1.1 Dachgestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° -zwingend- vorgeschrieben. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Tonziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig. Für die Dacheindeckung darf nur Dachflächenmaterial verwendet werden, das keine Belastung des Bodens darstellt.

1.2 Fassadengestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände der Gebäude und die Tore sind mit vertikaler Holzschalung zu verkleiden. Es sind unbehandelte Oberflächen sowie behandelte Oberflächen in Brauntönen zulässig. Fensteröffnungen in der Fassade und im Dach sind unzulässig.

1.3 Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude in Bezug auf Tiefe, Art der Dachdeckung und Farbgebung einheitlich vorzusehen sowie mit durchgehender Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der inneren Erschließungsfläche zu bepflanzen und zu pflegen (s. auch Pkt. I.9.3).
Die innere Erschließungsfläche ist mit einer Schottertragschicht zu versehen (s. auch Pkt. I.9.1).

3 Einfriedigungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

4 Höhenlage des Grundstückes
§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen (s. auch Pkt. I.9.1).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern von Dachflächen und Hofflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft herzustellen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das Dachflächenwasser ist dem neu herzustellenden offenen Graben entlang der westlichen Bebauungsplangrenze zuzuführen. Bei der Herstellung und Gestaltung der Gräben sind die Vorgaben unter Pkt. I.9.2 und Hinweise Pkt. IV.3 zu beachten.

6 ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO
§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
Gemäß Regionalplan ragt der nördliche Bereich der Erweiterungsfläche in einen als Ziel festgelegten regionalen Grünzug hinein. „Wegen der kleinräumigen und lediglich randlichen Betroffenheit des regionalen Grünzugs kann die vorgesehene Erweiterung jedoch noch im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben stehend beurteilt werden."
Das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege beginnt nordwestlich des Feldwegs, es erwächst daher kein Konflikt mit dieser Festlegung.

Wasserschutzgebiet Kiebingen / Zone IIIB
Die Vorgaben der Rechtsverordnung sind einzuhalten.

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. Offene Gräben und Mulden
Diese sind in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu sollte eine Gras-Kräuteransaat erfolgen. Die Gräben und Mulden sind nach Bedarf zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

4. Wasserschutzzone / Vermeidung Schadstoffeintrag
Um eine Verunreinigung des Grundwasser mit Treib- und Schmiermitteln zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude mit dichtem Beton auszuführen.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Standortgerechte, einheimische Rosen für die Eingrünung (Auswahl) Sträucher		
Sträucher	Hunds-Rose	Rosa canina
	Feldrose	Rosa arvensis
	Lederblättrige Rose	Rosa coriifolia
	Essigrose	Rosa gallica

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