

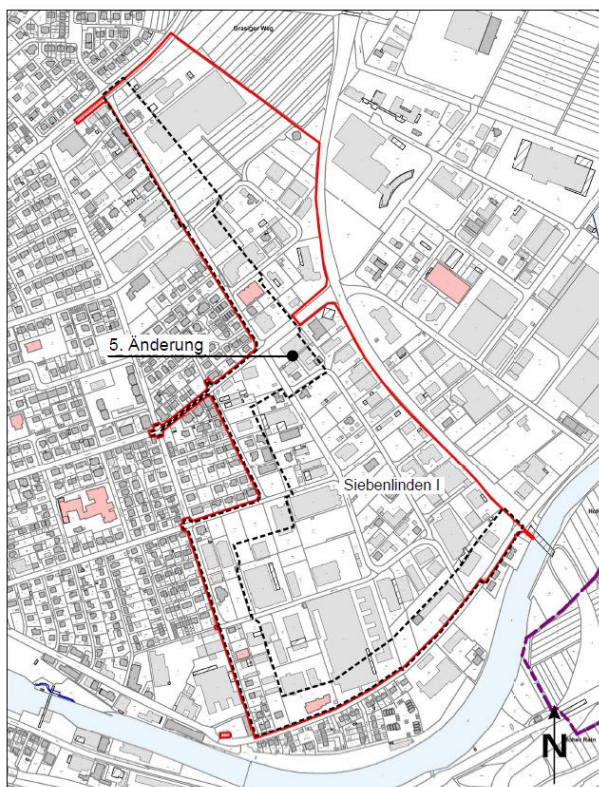


BEBAUUNGSPLAN

„Siebenlinden I“ – 5. Änderung

Textteil vom 27.08.2019

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 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

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass in Teilbereichen (Ausschlussgebiete) die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden I“, rechtsverbindlich seit 20.11.1981, zuletzt geändert am 11.10.1989 (4. Änderung), unverändert weiter.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.

Rechtsgrundlagen

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 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BaunVO

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BaunVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1-3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

GE₁ = Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BaunVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1-3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten, **sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.**

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

GE_e = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1-3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, die den Immissionswerten eines Mischgebietes entsprechen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten, **sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.**

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

GI = Industriegebiet gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1-2 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumas-
senzahl (BMZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3.0 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.

4.0 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen
und überdeckte Stellplätze unzulässig.

5.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder an der Osttangente sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 Meter Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6.0 Verkehrsflächen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Notwendige Zufahrten im Bereich der öffentlichen Parkflächen sind zulässig.

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der Osttangente, der Sülchenstraße einschließlich der Einmündung in die Graf-Benzel-Straße und des Feldweges Nr. 297 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

7.0 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zwischen der Bellinostraße und der Siebenlindenstraße wird zugunsten der Stadt Rottenburg a.N. ein Leitungsrecht festgesetzt.

8.0 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Einzelpflanzgebot

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind entlang der öffentl. 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 unter Ziffer I. 8.6 zu entnehmen.

8.2 Flächenpflanzgebot

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 8.6 zu pflanzen. Je angefangene 100 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein Baum und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Ausnahmsweise können im Flächenpflanzgebot entlang der Osttangente 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.

Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgesetzten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.

Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb des Flächenpflanzgebotes entlang der Graf-Bentzel-Straße, Schuhstraße, Graf-Wolfegg-Straße, Pfeiferstraße und Freiherr-vom-Sten-Weg zulässig.

8.3 Pflanzgebot für Stellplätze

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 8.6 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mindestens 2,5 x 2,5 Meter groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahr- und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist in einem Abstand von max. 7 Meter mindestens ein Baum zu pflanzen.

8.4 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 vor-gesetzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

Alternative 2

Für den Fall, daß keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 10 Meter Länge und über 2 Meter Höhe in einem Abstand von 6 Meter vor den Fassaden mindestens ein Baum zu pflanzen.

Bäume, die nach Ziffer 8.3 zu pflanzen sind und sich in einem Abstand von max. 6 Metern vor den Fassaden befinden, sind an-zurechnen.

Anpflanzungen nach beiden Alternativen sind entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I. 8.6 vorzunehmen.

8.5 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke siehe Ziffer II. 3.0.

8.6 Gehölzliste (Richtlinie):

1. Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Esche

Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Obstbäume verschied. Arten

Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde

2. Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Wildrosen

Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Wolliger Schneeball

3. Kletterpflanzen

Clematis vitelba
Clematis montana "Rubens"
Clematis tanquica
Hedera helix
Lonicera heckrottii
Lonicera tellmanniana
Parthenocissus tricuspidata
Polygonum auberti
Wisteria sinensis
Kletterrosen

Waldrebe
Waldrebe
Waldrebe
Efeu
Geißblatt
Geißblatt
Wilder Wein
Kletterknöterich
Blauregen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden I“, rechtsverbindlich seit 20.11.1981, gelten unverändert weiter.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51).

1.0 Gebäudehöhen

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt, hiervon ausgenommen sind technisch oder funktional bedingte, höhere Gebäudeteile.

Die Gebäudehöhe wird von der Ergeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemessen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

2.0 Niederspannungsleitungen

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.0 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch entsprechend der Gehölzliste Ziffer 1. 8.6 zu pflanzen. Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

6. Wasserschutzzone III b

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden von einer Wasserschutzzone III b tangiert. Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zur Stellungnahme vorzulegen.

Das Baugebiet liegt in der Zone III A der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes. Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Ansiedlung von Industriebetrieben, die durch ihren Umgang mit wassergefährdeten Stoffen eine Beeinträchtigung des geschützten Grundwassers besorgen lassen, sind unzulässig.

IV. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

2. Pflanzplan

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

3. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4. Geländegestaltung

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

5. Bodendenkmalpflege, [Denkmalschutz](#) / [Bodendenkmale](#) / [Archäologische Funde](#)

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.