

## TEXTTEIL

### **Bebauungsplan "Lange Gasse bis Zehntscheuerweg"**

#### A. Vorbemerkung

Im Sinne einer "schlanken Bauleitplanung" wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen, d.h. soweit der Bebauungsplan keine sonstigen Festsetzungen enthält, nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch.

#### B. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch ( BauGB )  
vom 27. August 1997 ( BGBl. S. 2141 )
- die Baunutzungsverordnung ( BauNVO )  
vom 23. Januar 1990 ( BGBl. S. 132 )
- die Landesbauordnung ( LBO )  
vom 19. Dezember 2000 ( GBl. BW S. 760 )
- die Planzeichenverordnung 1990 ( PlanzV90 ) vom 18. Dezember 1990
- mit den jeweiligen Änderungen.

#### C. **Planungsrechtliche textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung**

##### 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB ) ( gem. Planeintrag )

###### 1.1 Besonderes Wohngebiet; WB

Es wird ein besonderes Wohngebiet ( WB ) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4a (3) 2 BauNVO ( Vergnügungsstätten ) und nach § 4a (3) 3 BauNVO ( Tankstellen ) sind nicht zulässig.

###### 1.2 Besonderes Wohngebiet; WB1

Es wird ein besonderes Wohngebiet ( WB1 ) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4a (3) 2 BauNVO ( Vergnügungsstätten ) und nach § 4a (3) 3 BauNVO ( Tankstellen ) sind nicht zulässig.  
Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb genießt Bestandsschutz.

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind ferner Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung und funktionsgerechten Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes notwendig sind, zulässig. Insbesondere ist ein Hofladen, Lager-/Kühlräume für landwirtschaftliche Erzeugnisse, eine Schank- und Speisewirtschaft, sowie die Tierhaltung für den Eigenbedarf zulässig. Eine Nutztierhaltung ist nicht vorhanden und auch künftig nicht zulässig.

#### 1.2.1 Besonderes Wohngebiet; WB2

Es wird ein besonderes Wohngebiet ( WB2 ) nach § 4a BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4a (3) 2 BauNVO ( Vergnügungsstätten ) und nach § 4a (3) 3 BauNVO ( Tankstellen ) sind nicht zulässig.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb genießt Bestandsschutz.

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind ferner Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung und funktionsgerechten Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes notwendig sind, zulässig. Insbesondere ist ein Hofladen, Lager-/Kühlräume für landwirtschaftliche Erzeugnisse, eine Schank- und Speisewirtschaft, sowie die Tierhaltung für den Eigenbedarf und eine Nutztierhaltung von bis zu 400 Hühnern zulässig. Eine weitere Nutztierhaltung ist nicht vorhanden und auch künftig nicht zulässig.

#### 1.3 Flächen für den Gemeinbedarf ( § 9 ( 1 ) 5 BauGB )

##### 1.3.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke § 4a (2) 5 BauNVO

hier: Erweiterungsfläche Seniorenwohnanlage

##### 1.3.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke § 4a (2) 5 BauNVO

hier: Kulturzentrum Zehntscheuer

#### 2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB )

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 (1) 2 BauGB ) ( gem. Planeintrag )

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB )

Die Bauweise muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen ( § 9 (1) 4 BauGB )

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nur ausnahmsweise zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen ( § 9 (1) 11 BauGB )  
( gem. Planeintrag )

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Sie sind größtenteils schon bestehend.

7. Pflanzgebot ( § 9 (1) 25a BauGB )  
( gem. Planeintrag )

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den mit pfg1 bezeichneten Standorten sind kleinkronige heimische Bäume , z.B. Feldahorn, zu pflanzen.

7.2 Pflanzgebot flächig

Die mit pfg2 bezeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

8. Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

9. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden ( Oberboden ),der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

10. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (6) BauGB

10.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Quelfassung "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg. Die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 ist zu beachten. Maßnahmen die in das Grundwasser ( eventl. Schichtwasser ) eingreifen können, sind beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

## 10.2 Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser sollte dezentral versickert werden.

## 10.3 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes insbesondere auf § 4 wird hingewiesen. Es wird empfohlen, dass Verdichtungen im Bereich neuer Grünflächen durch tiefe Bodenlockerungen beseitigt werden.

## 10.4 Geotechnik

Eine Abnahme der Fundamentsohlen von Neubauten durch einen mit den örtlichen Gegebenheiten vertrauten Architekten wird empfohlen.

## 10.5 Kulturdenkmale

Die Gebäude Schwendergasse 1 (künftig Hindenburgstr. 92) und Lange Gasse 34 sind Kulturdenkmale gem. § (2) Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplanbereich liegt zudem in der gem. § 5 (3) DSchG geschützten Umgebung der evang. Pfarrkirche, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

## 10.6 Bodendenkmale

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind archäologische Funde zu erwarten, die bis ins Frühmittelalter zurückreichen können. Daher ist bei Bodeneingriffen mit Grabungen im Vorfeld einer Neubebauung zu rechnen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

## 10.7 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

## 10.8 Umwelteinflüsse

Im Plangebiet (Grabenstr. 15 u. 16) und in der benachbarten Umgebung bestehen landwirtschaftliche Betriebe. Daher ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zeitweise mit in der Landwirtschaft üblichen Gerüchen, Geräuschen und Staubentwicklung zu rechnen, die zu dulden sind.

**D. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lange Gasse bis Zehntscheuerweg" ( § 74 LBO )**

11. Dachgestaltung § 74 (1) LBO

11.1 Dacheindeckung

Für geneigte Dächer sind rot bis rotbraune, graue oder grauschwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

12. Äußere Gestaltung § 74 (1) 1 u. § 11 (2) LBO

Glänzende oder reflektierende Materialien sind zu vermeiden. Eine Begrünung von Haus- und Garagenwänden sowie Carports , Pergolen etc. wird empfohlen.

13. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74(1)3 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

14. Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Zulässig sind Zäune und lebende Einfriedigungen bis 1,5m Höhe oder Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m.

16. Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) LBO u. § 213 (1) 3 BauGB

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 handelt auch derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt ( § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ).

Gefertigt:

Bondorf, den 19.07.2004

( Gillich )



Ausfertigungsvermerk:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Gemeinderatsbeschlüssen vom .....überein.

Bondorf, den .....

( Dürr, Bürgermeister )

