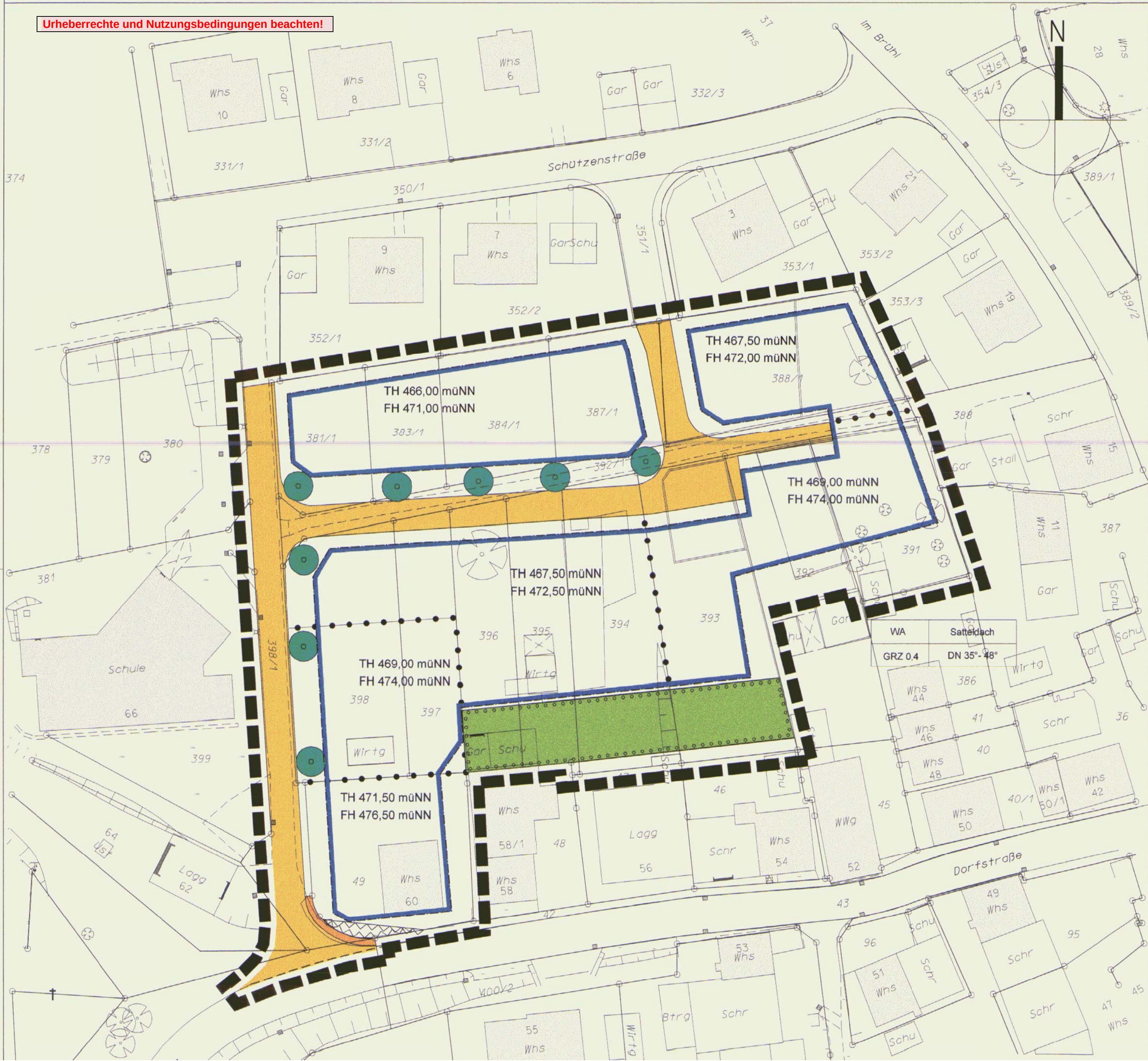




Bebauungsplan "Brühl II"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Zeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- TH** Traufhöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- FH** Firsthöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gehweg**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Flächen, die von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten sind: Sichtfelder**
§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen**
§ 16 Abs.5 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der bau- lichen Nutzung WA	Dachform Satteldach
Grund- flächenzahl 0.4	Dachneigung 35 - 48°

HINWEISE

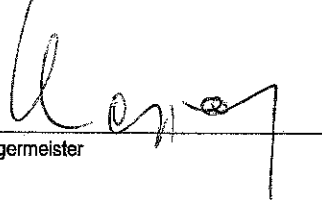
1. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten

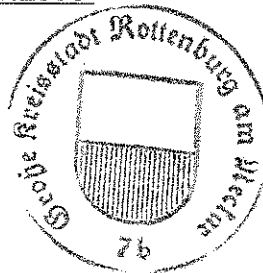
VERFAHRENSVERMERKE

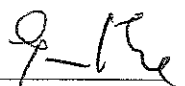
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	<u>27.07.1999</u>
Ortsübliche Bekanntmachung	<u>20.08.1999</u>
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	<u>05.12.2005</u>
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	<u>28.03.2006</u>
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	<u>10.04.2006</u>
bis	<u>09.05.2006</u>
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom	<u>28.03.2006</u>
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	<u>23.05.2006</u>
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	<u>10.05.2006</u>
sowie Begründung in der Fassung vom	<u>28.03.2006</u>

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 24.05.2006


Bürgermeister

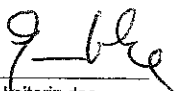



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

09.06.2006

Rottenburg am Neckar, den 09.06.2006


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SCHWALDORF

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BRÜHL II"

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Brühl II“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Brühl II“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
(Das Verfahren wird nach dem BauGB in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) zu Ende geführt.)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) durch Eintrag in die Planzeichnung differenziert festgesetzt und in Metern über Normal Null (müNN) angegeben.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der größten Wandhöhe (z.B. giebelseitig) mit der Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut. Als Gebäudeaußenkante gelten Wände und/oder Stützen.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Minimierung der Versiegelung

Fußwege, Hofflächen, Stellplätze sowie nur zeitweise befahrene Wege und Rangierflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag – z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster mit großen Fugen oder Dränpflaster – herzustellen.

6.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 3 und 4 sind zu beachten.

6.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig. Siehe auch die HINWEISE unter Punkt 5.

6.4 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

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

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind Gehölze gemäß den Pflanzenlisten (siehe HINWEISE unter Punkt 6) zu verwenden. Zum Schutz der Gründungssohle ist in der Nähe von Gebäuden auf tiefwurzelnde Pflanzen zu verzichten.

7.1 Flächenpflanzgebot – Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche ist pro angefangene 100 m² mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 bis 2 anzupflanzen.

7.2 Einzelpflanzgebot

Zur Erfüllung der Einzelpflanzgebote sind Bäume aus den Pflanzenlisten 1 bis 2 zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten (siehe Planzeichnung) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

7.3 Begrünung der Baugrundstücke

Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 300 m² mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste 1 bis 2 und ein Strauch gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen. Einzelpflanzgebote werden angerechnet.

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

Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

2. Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit einem frühmittelalterlichen Friedhof gerechnet werden, dessen Abgrenzung unbekannt ist. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

3. Bodenarbeiten

Die Bodenarbeiten (Bodenaushub bzw. -auftrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen:

- Heft 10 und Heft 28, Umweltministerium Baden-Württemberg, 1994
- DIN 4124 „Baugruben und Gräben“.

Ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und Bodenauftrag ist anzustreben.

4. Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lettenkeuper-Hochfläche südlich des Neckartals. Örtliches Auftreten von Erdfällen oder Schichtverformungen, die sich aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk hochpausen, sind nicht völlig auszuschließen.

Für den Geltungsbereich liegt ein geologisches Erschließungsgutachten vom 09.06.2004 vor, welches beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann. Die Ergebnisse – insbesondere die Hinweise zur Ausführung von Baugruben und zur zulässigen Bodenpressung sowie die Maßnahmen zur Verbesserung des Untergrundes – sind zu beachten und durch zusätzliche Erkundungen nach DIN 4020 zu vervollständigen.

Aufgrund der heterogenen Untergrundsituation sind eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Angaben der Baugrundbeurteilung erforderlich.

5. Schicht- und Sickerwasser

In Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen kann Schicht- oder Sickerwasser auftreten. Ferner können bei angeschnittenen wasserführenden Klüften Wassermengen in nicht vorhersehbaren Ergiebigkeiten auftreten. Da Sickerwasser bei den stark feinkörnigen Böden nur sehr langsam in die Tiefe abfließen kann, ist für die in das Gelände einschneidenden Bauteile eine Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 4 und 6, vorzusehen.

6. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – heimische Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche,
Carpinus betulus	Hainbuche		Vogelesche
Prunus avium	Vogelkirsche, Süßkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn		

Pflanzenliste 2 – lokaltypische Obst- und Wildobstsorten (Hochstämme auf Sämlingsunterlagen)

Mostäpfel:	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Bohnapfel, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Kardinal Bea
Tafeläpfel:	Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldrenette von Blehnheim, Goldparmäne, Jakob Fischer, Joseph Musch, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette
Mostbirnen:	Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne
Tafelbirnen:	Alexander Lukas, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Pierre Corneille, William Christ
Süßkirschen:	Besigheimer Spitze Braune, Büttners Rote Knorpel, Frühe Rote Meckenheimer, Regina
Sauerkirschen:	Gerema, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer
Pflaumen:	Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26, Nr. 1247
Wildobst:	Malus sylvestris – Wildapfel, Prunus avium – Vogelkirsche, Pyrus pyraster – Wildbirne, Sorbus aucuparia ,Edulis' – Essbare Eberesche, Sorbus domestica – Speierling, Sorbus torminalis – Elsbeere

Pflanzenliste 3 – heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe,
Carpinus betulus	Hainbuche		Schwarzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche, Süßkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften „Brühl II“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Brühl II“ außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Die Dachform und -neigung sowie die Dacheindeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

1.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°-48° zulässig. Bei begrünten Dächern können Ausnahmen von dieser Festsetzung gemacht werden.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Bei geringerer Neigung als 15° sind die Dachflächen zu begrünen.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegel, Dachsteine, begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur Solarnutzung.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; Metaldächer sind nur beschichtet zulässig.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Zulässig sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Schleppgauben sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 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 Trauflänge nicht überschreiten.

2. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

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

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Retention und Abpufferung des auf den Dach- und Grundstücksflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung zu erstellen (z.B. Zisternen, Teiche). Das Volumen der Anlagen muss mindestens 1 m³ je 50 m² Dachfläche betragen.

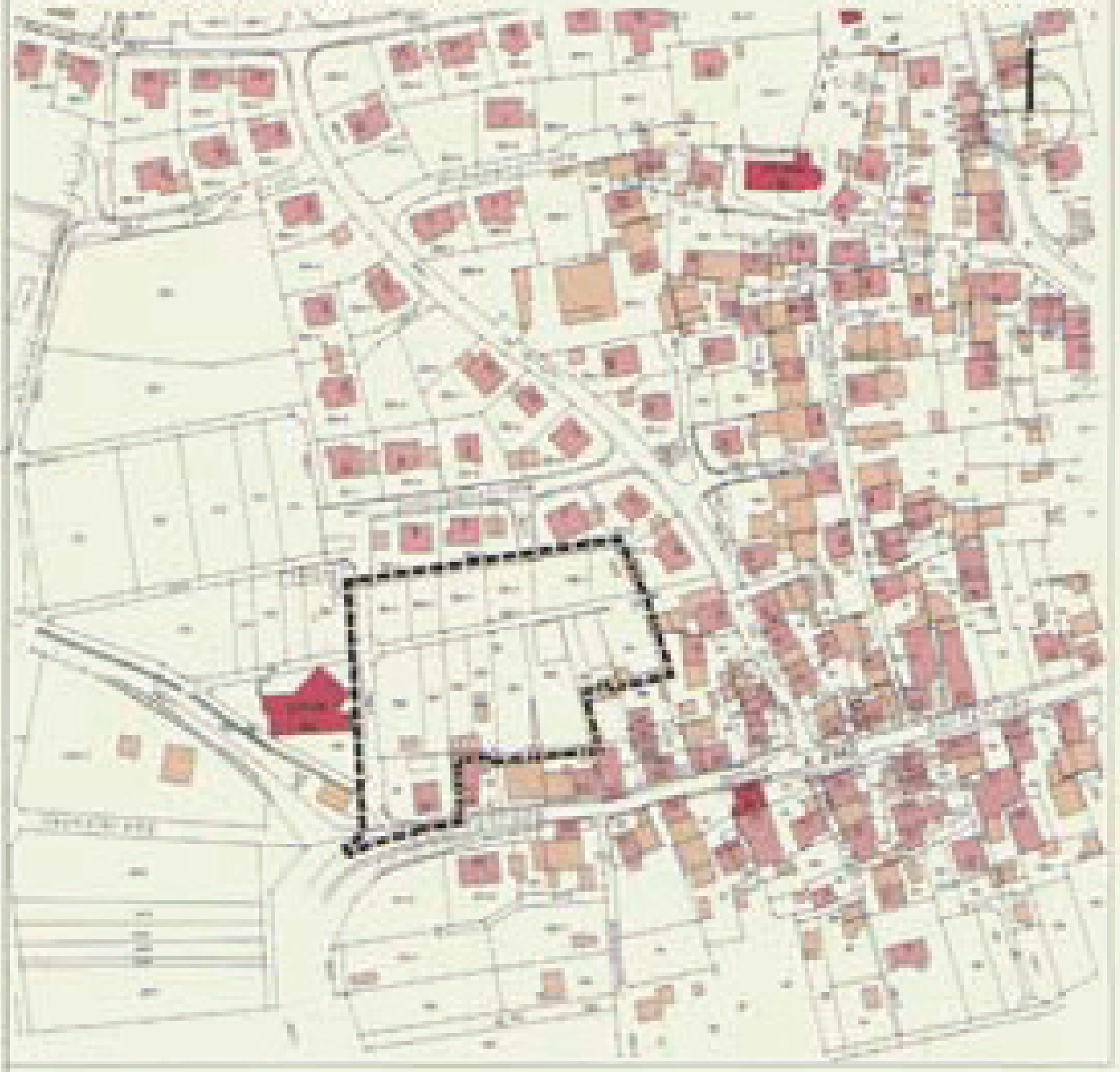
Überschüssiges Wasser kann in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

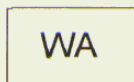
Wer der nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 festgesetzten örtlichen Bauvorschrift über Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zuwiderhandelt, dass diese beseitigt oder nicht erstellt werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 2500



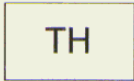
Zeichenerklärung



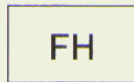
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO



Traufhöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO



Firsthöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO



Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 Abs. 1 , 3 BauNVO



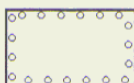
Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



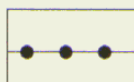
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Flächen, die von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten sind: Sichtfelder § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen
§ 16 Abs.5 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA	Dachform Satteldach
Grundflächenzahl 0.4	Dachneigung 35 - 48°