



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauVO)
MI	MISCHGEBIETE (§ 6 BauVO)
MD	DORFGEBIETE (§ 5 BauVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL (BEISPIEL)
0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (BEISPIEL)
TH	TRAUFHÖHE
FH	FIRSTHÖHE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	FIRSTRICHTUNG

FLÄCHE FÜR GARAGEN

	FLÄCHE FÜR GARAGEN
	ZWECKBESTIMMUNG : GARAGEN

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

2 WE	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN
------	-------------------------------------

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
	SICHTFELD

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

	FELDWEG, BESCHRÄNKT ÖFF. WEG IM SINNE § 3 ABS. 2 ZFF. 4 STR. G
	GEHWEG
	GEH- UND RADWEG
	VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - GEMEINSAM GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSANLAGEN

	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	ZWECKBESTIMMUNG : ELEKTRIZITÄT

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

	20 KV - LEITUNG
--	-----------------

GRÜNFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	ZWECKBESTIMMUNG : VERKEHRSGRÜN
	ZWECKBESTIMMUNG : SPIELPLATZ
	ZWECKBESTIMMUNG : BOLZPLATZ

WASSERFLÄCHEN

	WASSERGRÄBEN MIT BÜSCHUNG
--	---------------------------

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

	FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHMASSNAHMEN
	ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHMASSNAHME A4, OBSTBAUMWIESE
	ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHMASSNAHME A2, ALS STREUOBSTWIESE
	ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHMASSNAHME A1, A3, A6 IM SEEWIESENGEBIET
	ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHMASSNAHME A5, ALS PFLANZGEBOT
	ZWECKBESTIMMUNG : ERSATZMASSNAHME E1 IM SEEWIESENGEBIET

GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

	GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
	GERECHT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

	ANPFLANZEN : BAUM
	ERHALTUNG : BAUM

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
	BEZEICHNUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR DIE PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN GELTEN
	SATTELDACH
	DACHNEIGUNG
	VERMESSUNG IN METERN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandge-setz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBL. S. 617).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vor-schriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9(1) BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

In Anwendung von § 1 (4) BauNVO sind in den nachfolgend ge-nannten Gebieten die in der Rechtsverordnung der Wasser-schutzzone III A aufgeführten Handlungen verboten.

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO ist § 4(3) BauNVO nicht Bestand-teil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirt-schaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 1 (5) BauNVO).

Im gesamten Geltungsbereich sind in Wohngebäuden max. 2 Wohneinheiten zulässig § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

1.2 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 5 (3) nicht Bestandteil des Be-bauungsplanes. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nr. 1 - Wohnungen und Wohngebäude und Nr. 2 bis Nr. 9 nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Wirtschaftsstellen landwirtschaft-licher Betriebe zulässig. Gemäß § 14 BauNVO sind unter ge-ordnete Nebenanlagen zulässig.

1.3 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist § 6 (3) BauNVO nicht Bestand-teil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind § 6 (2) Nr. 6 - Gartenbaubetriebe - Nr. 7 - Tankstellen - und Nr. 8 - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zuläs-sig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhen festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 (3) BauNVO; § 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Trauf- und Firsthöhen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Höhenangaben, gemessen in Meter über Normal Null (m. ü. NN) sind Höchstgrenzen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

Als Außenkante Gebäude gelten Wände und/oder Stützen. Die max. Traufhöhe muß auf mindestens 70 % der jeweiligen Gesamttrauflänge eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Die Firsthöhe wird gemessen am Schnittpunkt der größeren Dachhöhe mit der Oberkante Dachhaut.

3.0 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

ED = offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Hauptbaukörper ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung  entweder

und/oder



Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis 8 Grad zulässig.

6.0 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Garagen innerhalb den dafür ausgewiesenen Flächen und allseits offene Garagen (überdachter, überdeckter Stellplatz). Diese bauliche Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sie sind mit Pflanzen einzugrünen.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auf der Ausgleichsfläche mit dem Pflanzgebot A 5 sowie auf den Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Haupteerschließungsstraße und den Baugrenzen unzulässig.

8.0 Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 und (2) BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und der Anschluß der Grundstücke an diese wird durch den Einbau der zusätzlichen Deckschicht bestimmt (s. Ziff. 10.0). Der Straßenkörper ist auf der zusätzlichen Deckschicht aufzubringen.

Auf die entsprechenden Höhenlagen wird unter "Hinweise" Ziff. 1.0 verwiesen.

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

8.2 Feldweg

Die Feldwege FW sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziff. 4 Straßengesetz festgesetzt.

9.0 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

10.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

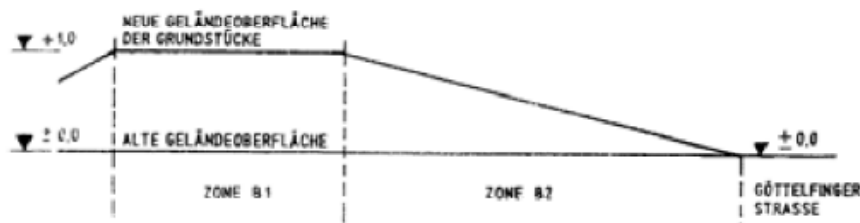
Zum Schutz des Grundwassers werden im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

10.1 Das Plangebiet wird in die Zonen B, B1 und B 2 durch entsprechende zeichnerische Darstellungen gegliedert.

In den Zonen B 1 und B 2 sind nach Abtrag des Mutterbodens die Oberflächen der Grundstücke wie folgt neu zu gestalten.

- In Zone B 1 ist eine zusätzliche Deckschicht von mindestens 1,0 m Höhe aufzubringen.
- In Zone B 2 ist eine zusätzliche Deckschicht von mindestens 1,0 m Höhe in östliche Richtung bis zur Göttelfinger Straße auf Null Meter auslaufend aufzubringen (siehe Schemaschnitt).

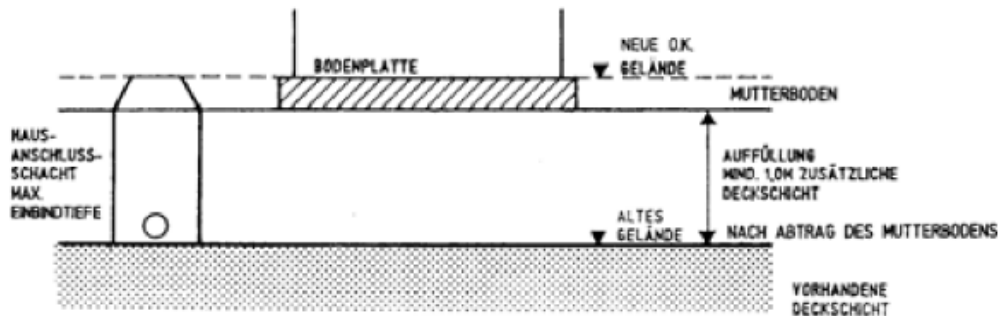
SCHEMASCHNITT



10.2 In der Zone B ist vor der Ausführung von unterirdischen baulichen Anlagen, bzw. im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens, der Einzelnachweis über die Deckschichtmächtigkeit dem Landratsamt Tübingen, Untere Wasserbehörde vorzulegen.

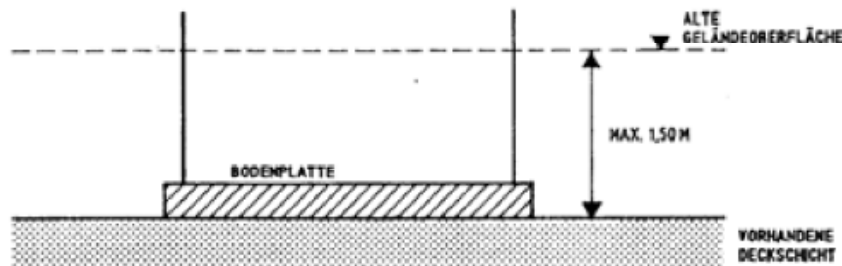
- 10.3 In der Zone B 1 dürfen die neuen Geländeoberflächen der Grundstücke durch Abgrabungen nicht verändert werden. Unterhalb der neuen Geländeoberfläche dürfen keine bauliche Anlagen errichtet werden, z. B. Unterkellerungen. Die Bodenplatte der Gebäude und bauliche Anlagen sind auf die neue Geländeoberfläche aufzusetzen (siehe Schemaschnitt). Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsleitungen und Fundamente, diese dürfen jedoch nur innerhalb der zusätzlich eingebrachten Deckschicht eingebaut werden (siehe Schemaschnitt).

SCHEMASCHNITT ZONE B 1



- 10.4 In der Zone B 2 sind Unterkellerungen zulässig jedoch nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m gemessen ab alte Geländeoberfläche bis Unterkante Gründung (siehe Schemaschnitt). Als Gründung ist vorzugsweise eine flachgegründete, elastisch gebettete Bodenplatte vorzusehen. Da in der Zone B 2 mit Setzungen zu rechnen ist, sind Setzungsberechnungen durchzuführen.

SCHEMASCHNITT ZONE B 2



10.5 In Verbindung mit § 9 (2) BauGB wird die Höhenlage der Verkehrsflächen bestimmt durch das Aufbringen der zusätzlichen Deckschicht entsprechend der Ziffer 10.1 der Zonen B 1 und B 2. Der Straßenkörper ist auf der zusätzlichen Deckschicht aufzubringen.

10.6 Das Lagern von Heizöl ist nur in einem allseits umschlossenen Raum zulässig, der als dichte Auffangwanne auszuführen ist.

10.7 Die Abwasserkanäle sind grundwasserverträglich herzustellen, nach DIN 18306, sowie Ausführungs-Richtlinien nach DIN 4033. Die Grundstücksentwässerungsleitungen sind mit zugfesten Verbindungen oder als verschweißte PE-Leitungen auszuführen.

11.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der zu überbauenden Flächen einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahme wieder aufzubringen.

12.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
(§ 1a Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 a BauGB)

12.1 Maßnahmen auf den Flächen A 4 und A 5

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dient die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche A 4 "Obstbaumwiese" zur Erhaltung der vorhandenen Obstbäume. Beim Abgang von Bäumen sind neue hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Entlang des südlichen und östlichen neuen Ortsrandes ist ein flächenhaftes Pflanzgebot A 5 festgesetzt. Hier sind hochstämmige Obstbäume oder vergleichbare Laubbäume nach der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen, um einen transparenten Übergang zwischen dörflicher Bebauung und freien Landschaft zu schaffen.

Artenliste 1

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstämmige zu verwenden.

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuch	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre

Artenlisten 2 Obstgehölze

Walnuß	Juglans regia
Birnen:	in den Sorten
	Geishirtle
	Alexander Lucas
	Kongreßbirne
	Bayerische Weinbirne
	Kirchensaller Mostbirne
	Palmischbirne
	Schweizer Wasserbirne

Apfel:

in den Sorten
Boskoop
Brettacher
Gewürtzluiken
Grafensteiner
Linsenhofener Renette
Schwäbischer Rosenapfel
Blaulacher Wändenswil
Börtlinger Weinapfel
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen

Die Obst- bzw. Nußbäume sind artgerecht zu pflegen. Ist eine dauerhafte Pflege dieser Bäume nicht gewährleistet, so sind Hochstämme der Artenliste 1 zu pflanzen.

Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzgebote sind als Hochstämme entsprechend der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

Die festgesetzten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen.

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18020 zu vermeiden.

12.2 Maßnahmen auf der Fläche A 2

Auf der Teilfläche des Flurstücks 2188/3 ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese entsprechend der Artenliste 2 zu entwickeln. Die Nutzung des vorhandenen Grünlandes ist wieder aufzunehmen. Es sind 2 Schnitte im Jahr durchzuführen, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 1. Juni erfolgen soll. Abgehende Obstbäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

12.3 Flächen und Maßnahmen im Bereich des verlegten Seewiesengrabens

Die mit A 1, A 3, A 6 und E 1 gekennzeichneten Flächen bilden den Gewässerrandstreifen des neuen Seewiesengrabens. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig. Hier sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- A 1 - Schaffung von Retentionsflächen
 - A 3 - Schaffung von neuer, naturnaher Ufervegetation und
 - A 6 einer Randkulisse durch die Bepflanzung mit einem ex-
 - E 1 tensiv zu pflegenden Krautsaum als typische Glattha-
- ferwiese. Im Bereich der Böschungen sollen sich gewässertypische Hochstaudenfluren entwickeln. Die Bepflanzung soll aus Streuobstbäumen, Laubbäumen und Heckengehölzen bestehen.

13.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In der im Bebauungsplan eingezeichneten Anbauverbotsfläche sind Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Ständige Sichthindernisse sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m unzulässig. Bäume, Lichtmaste u. ä. sind zulässig.

14.0 Besondere bauliche Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der vorhandene Wassergraben ist zu verlegen und aufzuschütten. Zur Vermeidung von Überschwemmungen im Baugebiet ist ein neuer Graben anzulegen, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

15.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgende Nutzungsrechte sind als Eintragungen im Bebauungsplan sichergestellt:

- Gehrecht (GR) als Fußwegverbindung zum alten Ortskern zugunsten der Allgemeinheit.
- Leitungsrecht LR 1 zugunsten des Abwasserzweckverbandes Raum Ergenzingen.
- Leitungsrecht LR 2 zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Gemeinde).
- Gehrecht (GR) und Fahrrecht (FR) zugunsten der Grundstücke Flst. Nr. 2188/1 und Nr. 2188/3.
- Geh- und Fahrrecht auf Grundstück Flst. Nr. 149 zugunsten der Grundstücke Flst. Nr. 102 und Nr. 103.

16.0 Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LS gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an der Göttelfinger Straße gilt:

In die Gebäude sind Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 gemäß VDI "2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Nebeneinrichtungen vom August 1987" einzubauen.

Die Grundrißorientierung der Gebäude hat so zu erfolgen, daß die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen auf der von der Göttelfinger Straße abgewandten Seite untergebracht werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1.0 Dachgestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes. Ausgenommen davon sind Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Gebäudeteile, sowie Dachaufbauten und Zwerchhäuser.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 36° und 48° , siehe Planeinschrieb, auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen. Ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25° betragen. Die Dachneigung der Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebengebäuden muß mindestens 15° betragen, falls nicht begrünt.

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren sowie begrünte Dächer. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

1.4 Dachaufbauten

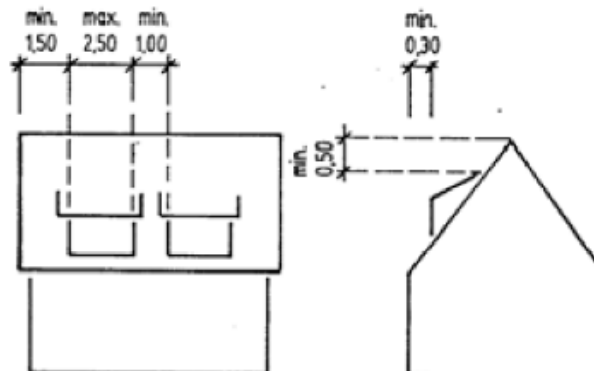
Es sind Dachaufbauten und Zwerchhäuser zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Gauben und Zwerchhäuser müssen zum First einen Mindestabstand von 0,50 m (senkrecht gemessen), zum Ortgang 1,50 m, zu einer Kehle oder Grat 0,50 m und untereinander 1,00 m Mindestabstand einhalten. Der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.

Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

Skizze



Einzelgauben dürfen maximal eine Breite von 2,50 m betragen.

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.0 Fassaden- und Wandgestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Materialien, Glas ausgenommen, Kunststoff und Metallverkleidungen, sind unzulässig.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 30 % zu begrünen und zu pflegen. Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten. Dabei sind heimische Baum- und Straucharten sowie Obstgehölze zu verwenden.

Koniferen sind unzulässig.

Der Übergang der überbaubaren Flächen zur Plangebietsgrenze am südlichen Rand ist im Bereich des Pflanzgebotes A 5 mit gleichmäßigem Gefälle abzuböschten. Hier sind Stützmauern unzulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, sofern der Boden in diesen Bereichen über eine ausreichende Deckschicht verfügt, die ihre Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe erfüllen kann, bzgl. der Wasserschutzzone III A.

4.0 Außenantennen

(§ 74 (1) 4 LBO)

Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 0,50 m unter dem First liegen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB)

1.0 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets

Die Verlegung des im Plangebiet befindliche Wassergrabens erforderte ein Wasserrechtsverfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Rahmen dieses Verfahrens wurde ein Entwicklungs- und Pflegekonzept erarbeitet, das Bestandteil des Wasserrechtsverfahrens ist. Die dort getroffenen Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen im Baugebiet "Seewiesen" gemäß § 8a BNatSchG herangezogen.

Im einzelnen sind dies Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsflächen und einer neuen, naturnahen Ufervegetation mit einem extensiv zu pflegenden Krautsaum als typische Glatthaferwiese. Im Bereich der Böschungen sollen sich gewässertypische Hochstaudenfluren entwickeln. Die Bepflanzung soll aus Streuobstbäumen, Laubbäumen und Heckengehölzen bestehen. Im Rahmen der Grabenverlegung soll sich eine neue Ortsrandkulisse mit Gehölzen und Krautfluren entwickeln.

2.0 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Auf die Meldepflicht gemäß § 20 DschG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 22.01.1992 in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Verbote der Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Das Anlegen von Teichen und der Bau von Zisternen sind unzulässig.

Insbesondere sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerungen) gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), hier insbesondere der §§ 19g ff., und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) vom 11.02.1994 (GBl. S. 184), geändert am 29.11.1995 (GBl. S. 816) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Besonders hingewiesen wird auf die Bestimmungen des § 10 VAWS (Anlagen in Schutzgebieten) und des § 23 VAWS (Überprüfung von Anlagen).

4.0 Baugrund

Als Baugrund sind im Plangebiet unter Lehm- und teilweiser Lößüberdeckung (Fest-)Gesteine des Unteren Keupers zu erwarten.

Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten. Treten beim Baugrubenaushub Unregelmäßigkeiten im Schichtenverlauf (z. B. Verstellungen, Schichtverbiegungen) zutage, wird ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

V. HINWEISE

1.0 Erschließungsmaßnahme

Das Aufbringen der zusätzlichen Deckschicht erfolgt im Zuge des Straßenausbaus für den gesamten Geltungsbereich der Zonen B 1 und B 2. Der Straßenausbauplan mit seinen Höhen sowie die alten und neuen Geländehöhen der einzelnen Baugrundstücke sind beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke zu beachten.

2.0 Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. In diesem Zusammenhang wird auf die beim Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg erhältliche Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" hingewiesen.

3.0 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub auf den Flächen der Zone B 2 soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Dabei sollen die bestehenden Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

4.0 Baumschutz

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

5.0 Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit den eingetragenen Höhen der alten und neuen Geländeoberfläche und der Anschlußhöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstücks wird i. S. § 10 LBO überprüft.

6.0 20 KV-Freileitung

Es ist vorgesehen, die bestehende 20 KV-Freileitung im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Seewiesen" und "Untere Wiesen II" durch Erdkabel zu ersetzen.

Für Baugrundstücke, deren Bauvorhaben in den Bereich der Leitung hineinragen, darf keine Baufreigabe erfolgen, ehe die Leitung außer Betrieb und durch Erdkabel ersetzt ist.

7.0 Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzte 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 i. S. § 213 (1) 3 BauGB, Ordnungswidrig handelt auch derjenige der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 (3) 2 LBO).

ROTTENBURG AM NECKAR - BAISINGEN BEBAUUNGSPLAN " SEEWIESEN "

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 04.07.1989 beschlossen, den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 21.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 24.02.1988

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

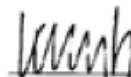
Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am _____ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen:

In der Fassung vom 03.07.1989 von 01.08.1989 bis 01.09.1989
In der Fassung vom 27.11.1997 von 03.02.1998 bis 02.03.1998
In der Fassung vom _____ von _____ bis _____

Rottenburg am Neckar, den 05.03.1998



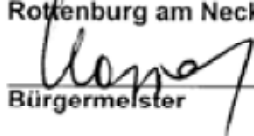
Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 03.11.1998 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 04.11.1998 sowie die Begründung in der Fassung vom 22.10.1998 /

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 09.11.1998



Bürgermeister



Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 11.12.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 14.12.1998



Leiter des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
MI	MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
MD	DORFGEBIETE (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 , 19 BauNVO)

0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	(BEISPIEL)
0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(BEISPIEL)
TH	TRAUFHÖHE	
FH	FIRSTHÖHE	

BAUWEISE , ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , §§ 22 , 23 BauNVO)



OFFENE BAUWEISE , NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE , NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



FIRSTRICHTUNG

FLÄCHE FÜR GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



FLÄCHE FÜR GARAGEN

GA

ZWECKBESTIMMUNG : GARAGEN

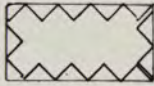
HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

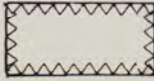
2 WE

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE



SICHTFELD

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



FELDWEG, BESCHRÄNKT ÖFF. WEG IM SINNE § 3 ABS. 2 ZIFF. 4 STR. G



GEHWEG



GEH - UND RADWEG



VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -
GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



ZWECKBESTIMMUNG : ELEKTRIZITÄT

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

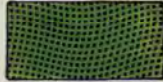
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



20 KV - LEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

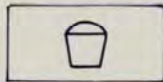
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



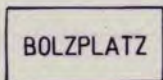
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



ZWECKBESTIMMUNG : VERKEHRSGRÜN



ZWECKBESTIMMUNG : SPIELPLATZ



ZWECKBESTIMMUNG : BOLZPLATZ

WASSERFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



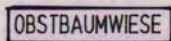
WASSERGRABEN MIT BÖSCHUNG

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)



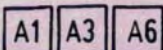
FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN



ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHSMASSNAHME A4, OBSTBAUMWIESE



ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHSMASSNAHME A2 ALS STREUOBSTWIESE



ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHSMASSNAHME A1, A3, A6 IM SEEWIESENGRABEN



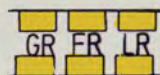
ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHSMASSNAHME A5 ALS PFLANZGEBOT



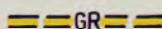
ZWECKBESTIMMUNG : ERSATZMASSNAHME E1 IM SEEWIESENGRABEN

GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHTE



GEHRECHT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



ANPFLANZEN : BAUM

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



ERHALTUNG : BAUM

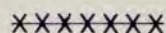
SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

LS

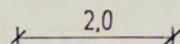
BEZEICHNUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, FÜR DIE PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN GELTEN

SD

SATTELDACH

DN

DACHNEIGUNG



VERMASSUNG IN METERN

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
MI	MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
MD	DORFGEBIETE (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	(BEISPIEL)
0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(BEISPIEL)
TH	TRAUFHÖHE	
FH	FIRSTHÖHE	

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



FIRSTRICHTUNG

FLÄCHE FÜR GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



FLÄCHE FÜR GARAGEN

GA ZWECKBESTIMMUNG : GARAGEN

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHEINHEITEN

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE



SICHTFELD

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



FELDWEG, BESCHRÄNKT ÖFF. WEG IM SINNE § 3 ABS. 2 ZIFF. 4 STR. G



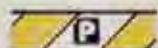
GEHWEG



GEH- UND RADWEG



VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -
GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



ZWECKBESTIMMUNG : ELEKTRIZITÄT

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

20 KV - LEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



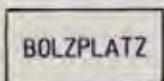
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



ZWECKBESTIMMUNG : VERKEHRSGRÜN



ZWECKBESTIMMUNG : SPIELPLATZ



ZWECKBESTIMMUNG : BOLZPLATZ

WASSERFLÄCHEN

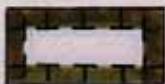
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



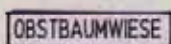
WASSERGRABEN MIT BÖSCHUNG

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)



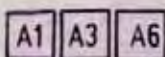
FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN



ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHSMASSNAHME A4, OBSTBAUMWIESE



ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHSMASSNAHME A2 ALS STREUOBSTWIESE



ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHSMASSNAHME A1, A3, A6 IM SEEWIESENGRABEN



ZWECKBESTIMMUNG : AUSGLEICHSMASSNAHME A5 ALS PFLANZGEBOT



ZWECKBESTIMMUNG : ERSATZMASSNAHME E1 IM SEEWIESENGRABEN

GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHTE



GEHRECHT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



ANPFLANZEN : BAUM

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



ERHALTUNG : BAUM

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

LS

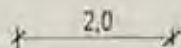
BEZEICHNUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, FÜR DIE PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN GELTEN

SD

SATTELDACH

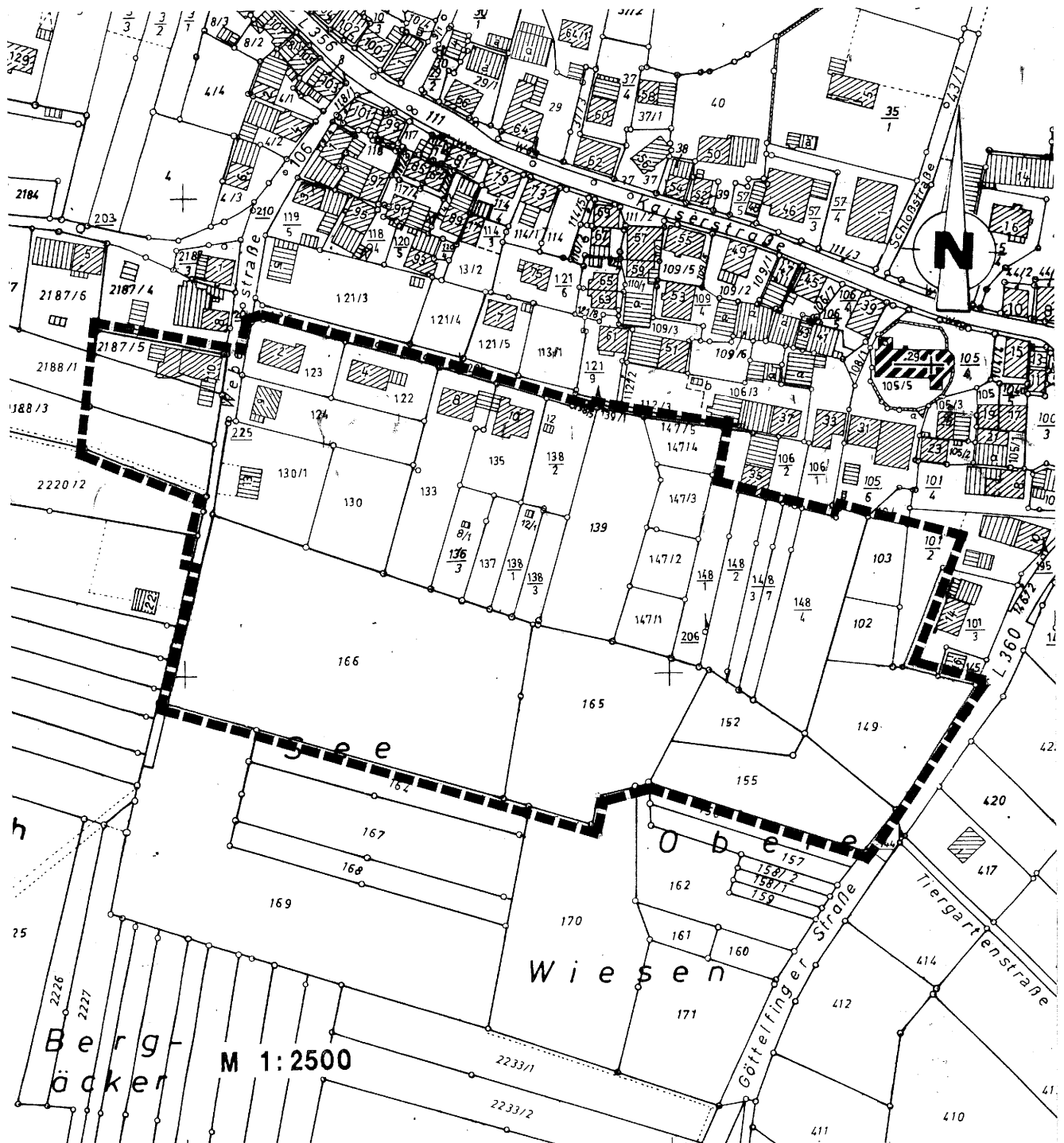
DN

DACHNEIGUNG

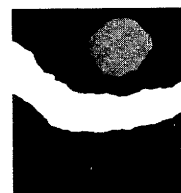


VERMESSUNG IN METERN

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
"Seewiesen" - Baisingen



M 1:2500



Stadtplanungsamt

Rottenburg
am Neckar

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gewann „Seewiesen“ im Süden von Baisingen ist in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder als künftiges Baugebiet konzipiert worden; so wurde 1976 ein Bebauungsplanverfahren für dieses Gebiet eingeleitet und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, parallel hierzu erfolgte das Bebauungsplanaufstellungsverfahren für das Gebiet Untere Wiesen. Als Ergebnis des Anhörungsverfahrens wurde dann das Baugebiet „Untere Wiesen“ vorgezogen, zur Rechtskraft geführt und erschlossen. In Verbindung damit wurde dann bereits der Hauptwasserkanal durch das Gebiet Seewiesen gelegt.

Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur von Baisingen als Straßendorf können eine Vielzahl von Bauwünschen am Rande der Ortslage - im Außenbereich - nicht realisiert werden. Deshalb hat der Ortschaftsrat in den Jahren 1984 - 86 eine Prioritätenliste zur weiteren Siedlungsentwicklung erarbeitet und dabei beschlossen für das Gebiet Seewiesen, verbunden mit der Erhaltung des Obstbaumbestands zwischen der Ortslage und den Seewiesen, erneut ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Im Jahr 1989 hat das Wasserwirtschaftsamt während des Verfahrens gefordert, den in der Hanglage verlaufende Wassergraben, wegen der Hochwasser- und Vernässungsgefahr für die angrenzenden Baugrundstücken, in die Tallage zu verlegen.

Die Verlegung erforderte ein Wasserrechtsverfahren, das durch die Klage von betroffenen Eigentümern sich über mehrere Jahre hinzog.

Mit den seit 1. Mai 1993 geltenden Vorschriften der §§ 8a bis 8c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei baulicher Inanspruchnahme von Flächen die Beeinträchtigungen aufzuzeigen und diesen durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.12.1997 hat das Geologische Landesamt Baden-Württemberg (GLA), entgegen früherer Aussagen, Bedenken hinsichtlich des Grundwasserschutzes vorgebracht. Gestützt wird diese Aussage aufgrund der im Plangebiet ausgewiesenen Wasserschutzzone III A als Einzugsbereich der Bronnbachquelle und der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992.

Das Ergebnis der durchgeführten Untersuchung der Bodendeckschichten veranlaßte das Landratsamt (LRA) zu der Aussage, daß im westlichen Teil des Plangebietes keine und im östlichen Teil nur bedingt Unterkellerungen möglich sind.

Dieser neue Sachverhalt erfordert eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und eine erneute öffentliche Auslegung.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Der Stadtteil Baisingen wird im Regionalplan „Neckar-Alb“ als Ort zur „Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft“ und mit „erhöhter Eigenentwicklung“ eingestuft.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist südlich des Ortskerns von Baisingen eine Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen (W). die Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs „Seewiesen“ stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches gehören bebaute Flächen „Im Vogelsang“ und in der Weberstraße zu einem bisher unbeplanten Ortsrandbereich, in dem die zulässige Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt ist.

Die festgesetzte Nutzung der bebauten Flächen entspricht der tatsächlichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Die zu überplanenden Flächen sind entsprechend festgesetzt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Im Vogelsang, Flst. 138/5, 139/1 und 147/5, Teilfläche von Flst. 148/1, Flst. 106/2, 106/1, 105/6, 104, Teilfläche von Flst. 101/2, Flst. 101/3 und Flst. 145
- im Osten durch die Göttelfinger Straße

- im Süden durch die Flst. 156, 162, 170, 164 und 169
- im Westen durch den Feldweg Flst. 106, Flst. 2221, 2220/2, Teilfläche von Flst. 2188/3 und 2188/1, 2187/6, Flst. 2187/4 und die Weberstraße.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Weberstraße ist bis einschließlich Gebäude Nr. 10 ausgebaut. Der Knotenbereich an der Göttinger Straße wird mit der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes „Untere Wiesen II“ ausgebaut, so daß der spätere Anschluß des Baugebietes „Seewiesen“ möglich ist. Die Hauptkanalisation ist bereits verlegt, die Stichstraßen im nördlichen Teil müssen noch entsprechend angeschlossen werden.

Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m und die Stichstraßen und landwirtschaftlichen Wege mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut.

Das anfallende Oberflächenwasser soll über den neu zu verlegenden Graben an der westlichen Plangrenze abgeleitet werden, während der bestehende Graben aufgefüllt und als Feldweg genutzt werden soll. Eine Fußwegeverbindung vom Plangebiet zum alten Ortskern existiert bereits. Diese wird planungsrechtlich abgesichert.

Das Baugebiet kann problemlos vom Zweckverband Gäuwasserversorgung versorgt werden. Ferner ist die Stromversorgung von der Energieversorgung Schwaben AG (EVS) gesichert. Die vorhandene 20 KV-Freileitung verläuft über private Grundstücke und wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch Erdkabel ersetzt. Bis zum Zeitpunkt der Verkabelung darf für die betroffenen Grundstücke keine Baufreigabe erfolgen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserzweckverband Raum Ergenzingen.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Planerische Vorgaben

Die ersten planerischen Vorstellungen aus dem Jahr 1976 haben mit dem heutigen Konzept wenig gemeinsam.

Lediglich die Straßenführung, die sich an der im Jahre 1979 eingelegte Kanalisationsleitung orientiert, ist heute noch städtebauliches Element.

Bei der Weiterbearbeitung des Entwurfs wurden planerische Ansätze des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ eingearbeitet, hier vor allem das Erhaltungskonzept der vorhandenen Obstbaumwiesen. Diesem Konzept stimmte der Ortschaftsrat im Jahre 1986 zu.

Planerische Auflagen

Zum Schutze des Grundwassers ist das Planungsgebiet in 3 Zonen eingeteilt. In Zone B ist im Einzelfall der Nachweis über die vorhandene Deckschicht zu erbringen. In Zone B 1 wird das vorhandene Gelände mit einer zusätzlichen Deckschicht von 1,0 Meter lagenweise aufgefüllt und verdichtet. Hier sind keine Unterkellerungen zulässig. In Zone B 2 nimmt diese zusätzliche Deckschicht bis zur Göttinger Straße gleichmäßig ab. Hier darf unterkellert werden bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m ab bestehender alter Geländeoberkante. Das Auffüllen des Baugebietes wird vom Erschließungsträger dergestalt vorgenommen, daß die neue Straßenhöhe bündig mit der neuen Geländehöhe anschließt. Der hierfür erstellte Straßenausbau- und Auffüllplan mit den Querschnitten sämtlicher Baugrundstücke unter Angaben der alten und neuen maßgebenden Höhen liegen zur Einsichtnahme beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar aus.

Bauliche Nutzung

Das städtebauliche Konzept orientiert sich am Dorfhauskonzept und sieht in der nördlichen Hälfte des Baugebietes vorwiegend Einzelhäuser, in der südlichen Hälfte Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 320 m² und 760 m²,

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, mit Ausnahme des Grundstücks Weberstraße 10, das als Mischgebiet festgesetzt ist wegen des dort ehemals ansässigen Schlossereibetriebes.

Außerdem sind Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 148/2 und Nr. 148/3 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, auf denen sich ein landwirtschaftlicher Schuppen, ein Stall und ein Nutzgarten befinden. Die Hofstelle des dort ansässigen Nebenerwerbslandwirts mit dem Wohngebäude befindet sich auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Kaiserstraße 35, Flst. Nr. 106/2 und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese bebaute Fläche liegt im bebauten Innenbereich und entspricht dem

Charakter eines Dorfgebietes. Aus städtebaulichen Gründen ist beabsichtigt, auf den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen, die im Umgebungsbereich der Ausgleichsmaßnahme A 4 „Obstbaumwiese“ liegen, lediglich die Nebenanlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes zuzulassen und die in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen Wohnungen und Wohngebäude auszuschließen. Begründet wird dies durch den zusammenhängenden Bestand des landwirtschaftlichen Anwesens bestehend aus Wohngebäude auf Flst. Nr. 106/2 und aus den dazugehörenden Nebenanlagen auf Flst. Nr. 148/2 und 148/3.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Durch die baulichen Einschränkungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes wird die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannte Obergrenze der GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht. Die Überschreitung ist gemäß § 17 (2) BauNVO zulässig. Die GFZ wird von ursprünglich 0,6 bzw. 0,8 auf 0,8 bzw. 1,0 erhöht. Im Zuge dessen werden die Baufenster vergrößert, um diesen Nutzungszahlen gerecht zu werden.

Gebäudehöhen

Der neue, vorgeschobene Ortsrand soll den alten historisch gewachsenen Ortsrand nicht verdecken. Um dies zu erreichen, soll die südlich der Straße entstehende Bebauung nicht mehr als 4 m Traufhöhe erreichen. Ziel ist eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, wobei der Hauptbaukörper deutlich dominieren soll. Die geplanten Festsetzungen nördlich der Straße lassen eine Bebauung mit bis zu 6,00 m Traufhöhe zu. Die hier giebelständige Bebauung soll die Bildung von Gebäudegruppen ermöglichen und durch die Höhenentwicklung die Hofbildung unterstreichen.

Die Bebauung an der Göttelfinger Straße muß durch Forderungen der Straßenbauverwaltung mindestens 15 m bzw. 20 m vom Straßenrand entfernt sein, so daß nur eine traufständige Lösung sinnvoll ist. Hier soll die Bebauung höhenmäßig die alte Ortsbebauung aufnehmen, in dem eine Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt wird. Die festgesetzten Höhen in m.ü.NN. entsprechen dieser Traufhöhe. Für jedes Grundstück sind max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an den Auflagen des Landratsamtes hinsichtlich des Grundwasserschutzes.

Anzahl der Wohneinheiten

In Anlehnung an die Struktur der Nachbarbebauung des geplanten Wohngebietes ist eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist das Ziel verbunden, eine zu hohe Belegung der Wohngebäude mit Wohnungen zu verhindern. Somit sind die Problembereiche wie Stellplatzregelung, Bedarf an öffentlichen Parkplätzen, Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr, Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen abgesteckt und klar definiert.

Verkehrerschließung

Die Erschließungsstraße wird mit 5,50 m Breite ausgebaut und ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche konzipiert. Zehn öffentliche Parkplätze sind als „Senkrechtparker“ und „Längsparker“ entlang der Haupteerschließungsstraße festgesetzt.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt sowohl über die Weberstraße, als auch über die Göttelfinger Straße, die eine überörtliche Funktion als Landesstraße (L 360) zu erfüllen hat.

Lärmschutz

Die unmittelbar an die Göttelfinger Straße angrenzenden Baugrundstücke sind Lärmimmissionen durch Verkehr ausgesetzt. Wie bereits für das gegenüberliegende Baugebiet „Untere Wiesen II“ überschlägig ermittelte Ergebnis anhand der DIN 18005, ist auch hier von ähnlichen Lärmwerten auszugehen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Göttelfinger Straße mit 2002 Kfz/24 h ergibt sich für die betreffenden Grundstücke eine Überschreitung tags und nachts von jeweils 3 db (A).

Wegen der Beeinträchtigung des Ortsbildes ist von aktiven Lärmschutzmaßnahmen abzusehen. Somit ist die Bebauung auf den mit „LS“ bezeichneten Baugrundstücken mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten, wobei eine Abweichung bis zu 8 ° zulässig ist. Die Gebäudestellungen sollen dem Gebiet einen dörflichen Charakter verleihen und am Ortsrand einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bilden.

Leitungsrechte/Gehrecht

Entlang der westlichen Grenze verläuft eine Hauptsammelleitung teilweise auf privatem Grundstück, Flurstück 2188/3, des Abwasserzweckverbandes Raum Ergenzingen. Diese ist mit (L1) gekennzeichnet und zugunsten des Trägers festgesetzt. Ein direktes Anschließen an diese Leitung ist nicht zulässig.

Die bereits im Plangebiet liegende Kanaltrasse tangiert im westlichen Teil drei städtische Grundstücke. Dieser öffentliche Kanal dient zur Abwasserentsorgung des Baugebiets und ist als Leitungsrecht (L 2) zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt.

Ein bestehender Trampelpfad in Nord-Süd-Richtung entlang der Flurstücke 149, 102 und 103 soll wegen der günstigen Erreichbarkeit der Kirche und des Ortskerns vom neuen Baugebiet erhalten bleiben. Zur rechtlichen Sicherung der Nutzbarkeit ist ein Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Auf dem Flurstück 2188/3 ist ein Geh- und Fahrrecht (GR, FR) zugunsten der Flurstücke 2188/1 und 2188/3 festgesetzt, außerdem ist ein Geh- und Fahrrecht (GR, FR) auf dem Flurstück 149 zugunsten der Flurstücke 102 und 103 festgesetzt.

7.0 Eingriff-/Ausgleichsuntersuchung im Sinne des § 8a BNatSchG

Das erarbeitete Gutachten des Büros Menz + Weik kam zu dem Ergebnis, daß mit den vorgeschlagenen Maßnahmen der Eingriff ausgeglichen wird. (Anlage: Kurzfassung des Grünordnungsplanes.)

Das erneut geänderte Plankonzept beeinflusst positiv dieses Ergebnis.

In die Bilanz mit einbezogen ist der neu zu verlegende Wassergraben mit seinen begleitenden Eingriffsmaßnahmen.

Die Minderungsmaßnahme M 1, Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken versickern zu lassen, wird nicht wie vom Büro vorgeschlagen übernommen, da mit einem Vernässen der Flächen gerechnet werden muß. Mit den Auflagen bezüglich des Grundwasserschutzes muß auf eine Rückhaltung von Niederschlagswasser verzichtet werden, so daß der Bau von Zisternen und Teichen ausgeschlossen wird.

Die Verlagerung der Ausgleichsfläche A 2, des Kinderspielplatzes und der Einrichtung eines zusätzlichen Bolzplatzes in die unmittelbare Umgebung des neu anzulegenden Wassergrabens wird als Aufwertung im Sinne der Grünordnung beurteilt.

Alle weiteren Maßnahmen wurden in vollem Umfang in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans eingearbeitet.

Das Gutachten sowie eine Beurteilung der geänderten Planfassung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis.

- Verzicht auf Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche.
Das Konzept sah vor, die Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserhaushalts durch Rückhaltung und Versickerung im Baugebiet auszugleichen. Da dies die untere Wasserbehörde nicht zuläßt, müssen die Belange des Oberflächenwasserschutzes vor dem Grundwasserschutz zurückgestellt werden. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch den Wegfall von drei Bauplätzen kompensiert.
- Auffüllung der Geländes zur Erhöhung der Deckschichten.
Durch diese Maßnahme wird der Übergang vom Baugebiet in die freie Landschaft berührt. Am Süd- und Westrand des Baugebiets sollte daher ein flaches Abböschchen der Grundstücke vorgesehen werden. Vor allem die Überwindung des Höhenunterschiedes mit Stützmauern sollte im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. In der östlichen Hälfte des Baugebiets sollte auf die in der Anlage gekennzeichneten Pflanzbindungen verzichtet werden, da die Bäume durch Auffüllung des Geländes zu stark beeinträchtigt werden.
- Verlegung der Maßnahme A 2 an den Westrand des Baugebiets.
Die Verlegung ist von Vorteil, da die Maßnahme vorsieht, eine vorhandene Streuobstwiese unter Gesichtspunkten des Arten- und Biotopschutzes zu optimieren und dies auch auf der nunmehr vorgesehenen Fläche möglich ist. Die Fläche hat zudem den Vorteil, daß eine Anbindung an die freie Landschaft und den vorhandenen Wassergraben gegeben ist. Ferner wird durch diese Maßnahme die optische Einbindung des westlichen Gebietsrands in die freie Landschaft verbessert.
- Verlegung des Spielplatzes und zusätzlicher Bolzplatz am Westrand des Baugebiets.
Durch diese Maßnahme wird die Einbindung des westlichen Randes des Baugebietes wesentlich verbessert. Auf den Grünflächen sollte ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen ähnlich einer Streuobstwiese vorgesehen werden. Die Lage der Grünflächen entlastet zudem den Seewiesengraben, der bei der bisherigen Planung in diesem Bereich direkt an Baugrundstücke angrenzte.

8.0 Flächenbilanz

Flächen	in ha	in ha	Anteil %
Öffentliche Flächen		0,833	16,5
Verkehrsflächen	0,420		
- Verkehrsgrün	0,048		
- ruhender Verkehr	0,014		
- Grünflächen	0,172		
- Wassergraben	0,058		
- Ausgleichsfläche A 2	0,121		
Private Grünflächen			
- Ausgleichsflächen A 4 Obstbaumwiesen		2,079	41,1
Nettowohnbauland		2,143	42,4
Bruttobaugebiet		5,055	100

9.0 Kosten

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 3, A 6 und Ersatzmaßnahme E 1 sind erstattungsfähig, beziehen sich jedoch nur auf die Bepflanzung entlang des neuen Grabens und nicht auf dessen technischen Ausbau.

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist kostenneutral, sämtliche weiteren Maßnahmen verteilen sich auf private Flächen.

Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist, soll mit dem Bau der Erschließungsmaßnahmen begonnen werden.

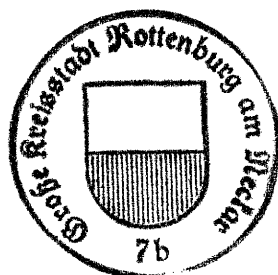
Kostenschätzung einschließlich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer

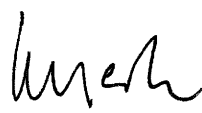
- Straßenbau	930.000,-- DM
- Anteil Knotenpunkt Göttelfinger Straße	130.000,-- DM
- Kanalbau	360.000,-- DM
- Wasserversorgung	170.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	66.000,-- DM
- Bepflanzung	40.000,-- DM
Bepflanzung aus E 1, A 1, A3, A 6	45.000,-- DM
- Kinderspielplatz	100.000,-- DM
- Bolzplatz	30.000,-- DM
- Aufbringen der zusätzlichen Deckschicht	376.000,-- DM

Gesamtkosten 2.247.000,-- DM

Rottenburg am Neckar, den 22.10.1998 / 03. Nov. 98


Kuntz




Kneile

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Seewiesen" in Rottenburg a.N. Baisingen

- Kurzfassung - 09/97

1. Aufbau der Ausgleichskonzeption

Um die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu ermitteln werden die Schutzgüter nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) und dem Baugesetzbuch (BauGB):

- Boden,
- Oberflächenwasser,
- Grundwasser,
- Klima / Luft,
- Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume,
- Landschaft und Erholung,
- Kultur- und Sachgüter

in ihrem Bestand ermittelt, bewertet und ihre Betroffenheit durch das geplante Vorhaben dargestellt. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Konzeption der zu ergreifenden Maßnahmen, durch die den Belangen der Eingriffsregelung nach § 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen wird. Es waren folgende Schritte durchzuführen:

- Feststellen der Beeinträchtigung, Beurteilung der Erheblichkeit von Beeinträchtigung aufgrund der Bestandsaufnahme und Bewertung betroffener Schutzgüter;
- Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen;
- Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen;
- Konzeption von Ersatzmaßnahmen für verbleibende, nicht ausgleichbare erhebliche Beeinträchtigungen.

Ein Wahlmöglichkeit zwischen den Vorkehrungen zur Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz besteht nicht. Priorität hat das Vermeidungsgebot vor Ausgleich von Beeinträchtigungen und der Ausgleich vor Ersatz (vgl. ARBEITSGRUPPE "EINGRIFFSREGELUNG" 1988). Vermeidungsmaßnahmen sind daher durchzuführen wenn sie technisch machbar sind und der Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zum Eingriff steht (vgl. GASSNER 1995).

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde bereits die Verlegung des Seewiesengrabens, der das Baugebiet von Westen nach Osten durchfließt, zur Planfeststellung vorgelegt und genehmigt. In diesem Zusammenhang wurden bereits zu erwartende Beeinträchtigungen durch die Bachverlegung und z. T. auch durch die zukünftige Bebauung behandelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Da beide Vorhaben - Bachverlegung und Baugebiet - im Zusammenhang gesehen werden müssen, werden die bereits genehmigten Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit der Bachverlegung im vorliegenden Beitrag berücksichtigt.

2. Durchgeführte Untersuchungen/Kurzbeschreibung des Gebiets

Bei der Untersuchung der Schutzgüter zur Feststellung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde der Schwerpunkt auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume sowie Landschaft und Erholung gelegt. Hier wurden im Vorfeld die wesentlichen Beeinträchtigungen vermutet. Für einen Teil des Gebietes lagen bereits Daten aus den Untersuchungen zur Verlegung des Seewiesengrabens vor. Diese Daten wurden aktualisiert und im Bereich des geplanten Baugebiets ergänzt.

Zwei Drittel der Fläche des Untersuchungsgebietes werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Dabei unterliegen etwa die Hälfte der Grünländer intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, auf diesen Flächen finden sich nur selten Obstbäume. Die Bedeutung der intensiv genutzten Teile des Untersuchungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz ist gering. Zwischen Seewiesengraben und Ortsrand und in der östlichen Hälfte des geplanten Baugebietes besteht ein ausgedehnter Streuobstbestand. Am Ortsrand wird dieser überwiegend gärtnerisch genutzt. Der Streuobstbestand auf den Parzellen Nummer 130, 130/1, 148/4, 155 und 165 hingegen wird extensiver genutzt. Diese Bestände sind artenreicher, sie gehören heute bereits zu den in Rückgang befindlichen Vegetationsgesellschaften und besitzen örtliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Seewiesengraben führt zum überwiegenden Teil nicht ständig Wasser. Seine Begleitvegetation besteht zum überwiegenden Teil aus nährstoffliebender Krautvegetation, die an einigen Stellen bereits in Verbuschung übergegangen ist. Bei den Übersichtserhebungen zur Fauna wurden keine fließgewässertypischen Arten festgestellt. Von Bedeutung ist lediglich das Vorkommen einiger typischer Tagfalterarten an den Hochstaudenfluren und das Vorkommen der Zauneidechse.

Bei den Böden des Gebiets handelt es sich um in der Regel gut wasserdurchlässige Lehme aus Löß und Lößlehm. Sie besitzen besondere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffen und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Der Untergrund wird hauptsächlich von Muschelkalk gebildet. Das gesamte Baugebiet liegt in Wasserschutzzonbe III A der Bronnbachquelle.

Für Erholung und Landschaftsbild ist insbesondere der bestehende, harmonisch in die Landschaft eingefügte Ortsrand von besonderer Bedeutung.

3. Zu erwartende Beeinträchtigungen und landschaftspflegerische Maßnahmen

In nachfolgender Tabelle werden die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt aufgeführt und die jeweils zu ergreifenden landschaftspflegerischen Maßnahmen genannt.

Tab. 1: Zu erwartende Konflikte und Maßnahmenübersicht

betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch:	Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minderungsmaßnahmen (M)	verbleibende Beeinträchtigung	Ausgleichsmaßnahmen (A) Ersatzmaßnahmen (E)
Boden / Wasserhaushalt					
gesamtes Bau- gebiet	Verlust von Böden mit besonderer Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	erheblich	M 1: Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken M 2: Abschieben und zwischenlagern des Oberbodens im Bereich des Baufelds. Nach beendeter Bautätigkeit Tiefenlockerung des Untergrunds und Wiederaufbringen des Oberbodens. Oberbodenmieten sind zu begrünen.	erheblich	A 1: Schaffung von Retentionsflächen im Zuge der Verlegung des Seewiesengrabens (Bestandteil des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens)
Südrand des geplanten Bau- gebiets	Verlust von natürlichen Retentionsflächen durch Bebauung	erheblich	--	erheblich	A 1: Schaffung von Retentionsflächen im Zuge der Verlegung des Seewiesengrabens (Bestandteil des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens)
Pflanzen/Tiere/Lebensräume					
Flurstücke 149, 152, 155 und 165	Verlust von örtlich bedeutsamen Streuobstwiesen durch Überbauung	erheblich	--	erheblich	A 2: Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung der vorhandenen, ruderalisierten Streuobstwiese und Schutz bestehender Obstwiesen (A 4) vor weiterer Intensivierung E 1: Schaffung von extensiv genutzten Krautfluren und Grünlandstreifen sowie Gehölzstrukturen im Zuge der Verlegung des Seewiesengrabens (Bestandteil des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens)
östliches Ende des bestehenden Seewiesengrabens	Verlust eines Wassergrabens mit örtlich bedeutsamer Vegetation	erheblich	--	erheblich	A 3: Schaffung von neuer, naturnaher Ufervegetation im Zuge der Verlegung des Seewiesengrabens (Bestandteil des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens)

Landschaft und Erholung/Kulturelles Erbe					
bisheriger Ortsrand	Trennung des historisch gewachsenen Ortsrandes und seiner Eingrünung von der freien Landschaft	erheblich	--	erheblich	A 4: Erhalt des Streuobstgürtels als zukünftig innerörtliche Freifläche und als Kulisse, die zur Einbindung des zukünftigen Baugebiets beiträgt
neuer Ortsrand im Bereich der Flurstücke 165 und 166	Verlust der landschaftlichen Einbindung durch vorhandenen Streuobstgürtel	erheblich	M 3: Erhalt schützenswerter Einzelbäume im zukünftigen Wohngebiet	erheblich	A 5: Entwicklung eines aus hochstämmigen Obstbäumen oder vergleichbaren Laubbäumen aufgebauten transparenten Übergangs zwischen dörflicher Bebauung und freier Landschaft am Südrand des Baugebiets und entlang der L 360 A 6: Schaffung einer neuen Randkulisse durch die Bepflanzung des verlegten Seewiesengrabens (Bestandteil des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens)

4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eine qualitative Gegenüberstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation wurde für die einzelnen Schutzgüter in der vorstehenden Tabelle vorgenommen. Zusammenfassend läßt sich der zu erwartende Eingriff und die entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen wie folgt bilanzieren:

Boden/Wasserhaushalt

Die Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushalts können durch Versickerung von Dachflächenwasser im Gebiet selbst und durch die Verlegung des Seewiesengrabens soweit gemindert werden, daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Pflanzen/Tiere/Lebensräume

Die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt erfolgen vor allem durch den Verlust von extensiv genutzten Streuobstwiesen. Die Kompensation erfolgt im wesentlichen durch Ersatzlebensräume entlang des neuen Seewiesengrabens. Ferner erfolgt eine Optimierung der bestehenden Streuobstbestände und eine Sicherung des Baumbestands in den nicht überbaubaren Teilen des Bebauungsplans.

Landschaft und Erholung

Beeinträchtigungen für Erholung und Landschaftsbild werden durch umfangreiche Baumpflanzungen und die Neuschaffung einer Ortsrandbegrünung ausgeglichen.

ROTTENBURG AM NECKAR - BAISINGEN BEBAUUNGSPLAN " SEEWIESEN "

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 04.07.1989 beschlossen, den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 21.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 24.02.1988

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

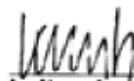
Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am _____ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen:

In der Fassung vom 03.07.1989 von 01.08.1989 bis 01.09.1989
In der Fassung vom 27.11.1997 von 03.02.1998 bis 02.03.1998
In der Fassung vom _____ von _____ bis _____

Rottenburg am Neckar, den 05.03.1998

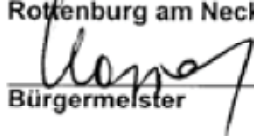


Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 03.11.1998 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 04.11.1998 sowie die Begründung in der Fassung vom 22.10.1998 /

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 09.11.1998



Bürgermeister



Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 11.12.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 14.12.1998



Leiter des Stadtplanungsamtes