

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) 6 BauGB)

2 Wo	Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen; Zahl der Wohnungen; hier z. B. 2 Wohnungen (2 Wo)
------	--

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

0.4	Grundflächenzahl, hier z. B. 0.4 (§§ 16, 19 BauNVO)
TH/FH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (B)
B	Bezugspunkt = B über Normal Null (N.N.) in Meter

Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB)

ED	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
----	--

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise	(§ 23 (3) BauNVO)
----------	-------------------

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung zwingend

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche und Gehweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemischt genutzte Verkehrsfläche

Öffentliche Parkfläche

Landwirtschaftl. Weg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 4.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Unterirdische Abwasserleitung (Mischwasserkanal)

Oberirdische Freileitung (20 kV-Freileitung)

Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4.22 BauGB)

Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Dachform (SD = Satteldach) / Dachneigung (hier z. B. 40°)

Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze laut Katasterplan

Grundstücksgrenze geplant

Nutzungsschablonen

Baugebiete	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Grundflächenzahl		
Bauweise		

Dachneigung / max. Zahl der Wohnungen

Bestehende Bebauung laut Katasterplan

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen für die passive Lärmschutzmaßnahmen gelten

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Medienplanungsrecht vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 332), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung 1960, PlanZV 60) vom 15.12.1960 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. 617).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.0 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt; sie bemisst sich nach der Trauf- und Firsthöhe.

2.1 Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) wird von dem jeweils festgelegten Bezugspunkt (B) aus gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß von dem festgelegten Bezugspunkt (gemessen in Meter über Normal Null) und dem Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände und/oder Stützen.

Die max. Traufhöhe muß auf mindestens 70% der Gesamtraufhöhe eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der Traufhöhenfestsetzung ausgenommen.

2.2 Firsthöhe:

Die Firsthöhe (FH) wird von dem jeweils festgelegten Bezugspunkt (B) aus gemessen. Als Firsthöhe gilt das Maß von dem festgelegten Bezugspunkt (gemessen in Meter über Normal Null) und dem Schnittpunkt der größten Dachneigung mit der Oberkante Dachhaut.

3.0 Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Garagen zulässig. Soweit es sich um Gebäude aus, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf bis zu 20 m umfassen Raumes. Kleinteile sind unzulässig.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten (plg 1) sind Nebenanlagen nicht zulässig.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

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

Nebenraster sind insgesamt bis zu 50% der Hauptfirstlänge zulässig. Bei alternativer Festsetzung der Hauptfirstrichtung gilt entweder → oder ← und Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis zu 6° zulässig.

5.0 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.0 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dürfen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt sowie Werbeanlagen, nicht errichtet werden.

7.0 Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Innerhalb der Sichtfelder gilt:
In einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind ständige Sichthindernisse, parkende Fahrzeuge und sichtbehindernde Bewuchs unzulässig.
Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale u.ä. sind zulässig.

7.1 Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen sind mit mittel- bis großkronigen, hochstämmigen, heimischen Bäumen zu pflanzen (Artenliste 1), sowie mit heimischen Wildsträuchern, die der natürlichen Sukzession zu überlassen sind.

8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Im Bereich der zu überbauenden Flächen, einschließlich der Baustelleneinfahrt und der Lagerflächen, ist der Oberboden 30 cm tief abzuräumen, zwischenzuliegen und nach Beendigung der Maßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

8.1 Anpflanzungen von Bäumen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind heimische Obst- und Laubbäume (oder i. d. Ordnung zu pflanzen (Artenliste 1, 2) und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust sind sie zu ersetzen. Zusätzlich sind Nadelbäume zulässig.

8.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum i. d. Ordnung zu pflanzen. Bei allen Gehölzflächen sind heimische Baum- und Sträuchern und Obstgehölze zu verwenden (Artenliste 1, 2, 3, 4).

Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet, sofern sie mindestens einen Umfang von 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, aufweisen.

8.3 Dachbegrünung

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Fläche oder geneigte Dächer bis 15° Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind mit mindestens 8 cm starke eines kulturfähigen Substrats zu begrünen.

8.4 Fassadenbegrünung

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Zusammenhängende Wandflächen ab einer Fläche von 40m² in denen sich keine Öffnungen befinden, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

8.6 Pflege von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der Planperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzzeitpunkte sind in der darauffolgenden Planperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

8.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die gemäß Eintrag in die Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Bäume und ihres Wurzelbereichs führen und zu unzulässigen Eingriffen in die Bäume und ihres Wurzelbereichs durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine gleichwertige Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Gehölze durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (vgl. DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", und "Richtlinie für die Anlage von Straßen -RAS-").

9.0 Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers bzw. eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit LR 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Gemeinde) zu belasten. Dieses Leitungsrecht darf mit Garagen überbaut werden. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Leitungsträgers, die vorhandenen Leitungen zu unterhalten. Die mit LR 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 4295 und 4291 zu belasten. Die mit LR 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Energieversorgung (EVG) zu belasten.

10.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung, oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit (Z) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gilt:
In die Gebäude sind Schallschutzelemente mindestens der Klasse 2 gemäß VDI 2719 "Schallschirmung von Fenstern und deren Nebeneinrichtungen vom August 1987 einzubauen.
Die Grundorientierung der Gebäude hat so zu erfolgen, daß die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume auf der von der Göttinger Straße abgewandten Seite untergebracht werden.

11.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt. Böschungen und Stützmauern sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Als Randentfernung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Einbauten mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

1.0 Dachgestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

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

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.1 Dachform

(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude sind gemäß Planschrieb auszuführen.

Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von der allgemeinen 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 geplant.

1.3 Dachneigung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Für geneigte Dächer sind kleinformatige dunkel getonte Dachdeckungselemente zulässig. Glas und Sonnenkollektoren sind generell zulässig. Ihre Fläche darf jedoch nicht mehr als 50 % der Dachfläche, pro Dachseite betragen.

1.4 Dachaufbauten

(§ 74 (1) 1 LBO)

Ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° sind Dachaufbauten und Zwerchhäuser zulässig.

Dachneigungen sind unzulässig.

Gäuben und Zwerchhäuser müssen zum First einen Mindestabstand von 0,50 m (senkrecht gemessen), zum Ortspfad 1,50 m, zu einer Kante 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 Gäuben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 30 cm betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

Skizze:

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

Die Summe der Einzelbreiten der Gäuben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.

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

Skizze:

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen, sofern für diese Bereiche der Boden über eine ausreichende Durchlässigkeit verfügt, die ihre Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe erfüllen kann, bzgl. der Wasserschutzzone III A.

4.0 Einfriedungen

(§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen (Artenliste 1, 2, 3, 4) zulässig, sowie Zaune, sofern sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden. Koniferen sind unzulässig.

5.0 Außenanlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

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

6.0 Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 (1) 1 LBO)

Im Anschluß an die Gebäude sind Aufschüttungen von einer maximalen Höhe von 0,70 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche zulässig, wenn es sich um die Vermeidung von Entwertung von überschüssigem Bodenschutt handelt. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

7.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Regenwasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

Für jedes Wohngebiet ist eine dezentrale Regenwasserversickerung für unbelastetes Dachwasser vorzusehen. Dies kann durch die Direkteinspeisung von Feuchtböden und Gartenteichen oder durch Installation von Zisternen und Regenfassern erfolgen.

Das Gesamtvolumen der genannten Einrichtungen muß mindestens 4 m³ betragen, einzeln oder in der Summe.
Wasser, welches das geforderte Fassungsvermögen übersteigt, kann über Notüberläufe in die Kanalisation abgeführt werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB)

1.0 Denkmalschutz

Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals:
Friedhof der Merowingerzeit, Göttinger Straße, Bereich Parzelle 418-423 (TK 415, PK SW 42/18).

Körpergräber der Merowingerzeit (6.-7. Jahrh. n. Chr.) mit Beigaben (Waffen, Tracht- und Schmuckgegenstände, Keramik).
Im Planbereich ist mit merowingerzeitlichen Gräbern zu rechnen, die bei Eingriffen in den Boden zutagekommen können. Der Archäologische Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beratung und Dokumentation der Funde und Befunde zu geben. Sämtliche Eingriffe in die Bodenstruktur, wie Aushubarbeiten, Abgrabungen, Verfüllungen u.ä., sind der Archäologischen Denkmalpflege, Vor- und Frühgeschichte, Schölk-Forschung, Tübingen, zur Stellungnahme vorzulegen.

2.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltankanlagen) sind gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), hier insbesondere der §§ 19a ff., und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWG) vom 1.02.1984 (GBl. S. 184), geändert am 29.11.1985 (GBl. S. 816) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Besondere Hinweise sind auf die Bestimmungen des § 10 VAWG (Anlagen in Schutzgebieten) und des § 23 VAWG (Überprüfung von Anlagen).
Anträge für diese entsprechende Anlagen sind dem Landratsamt Tübingen, Untere Wasserbehörde, zur Stellungnahme vorzulegen. Hinsichtlich der Verankerung von Wasserleitungsanlagen in die Baugruben ist eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt, Anlagen über 5000 l Fassungsvermögen sind baugenehmigungspflichtig.

3.0 Baugrund

Als Baugrund sind im Plangebiet unter Lehm- und teilweise Lössüberdeckung (Fest-)gesteine des Unteren Keupers zu erwarten.

Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten. Treten beim Baugrubenaushub Unregelmäßigkeiten im Schichtverlauf (z.B. Verankerungen, Schichtverbiegungen) zutage, wird ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen. Hinsichtlich der Verankerung unbelasteter Niederschlagswasser wird auf die Empfehlung A 138 der Abwasser-technischen Vereinigung (ATV) verwiesen.

V. HINWEISE

1.0 Schutz des Mutterbodens

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

2.0 Erdaushub

Nach § 1 (5) Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) Bodenschutzgesetz, ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrubenränder untergebracht werden. Dabei sollen die bestehenden Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

3.0 Baumschutz

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

4.0 Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Grundstück mit eingetragener Endgeschüttdoberfläche und der Anliehshöhe der Erschließungsstraße beizulegen. Die Höhenlage des Grundstücks wird i. S. § 10 LBO überprüft.

5.0 20 KV-Freileitung

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

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

6.0 Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzuweisen. Die Straßenhöhen sind in Zusammenhang mit der Ver- und Entwertung der Baugruben und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

7.0 Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer eine in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzte Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Pflanzbeständen und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig i. S. § 213 (1) BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 (3) LBO).

ANHANG ARTENLISTE

(Über die entsprechenden Bestimmungen in den Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans)

Artenliste 1: Heimische Bäume

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Heibuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Schwarzahorn
Fraxinus excelsior	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Artenliste 2: Obstgehölze

Lokalsorten

Apfel: Boskoop, Brechtaler, Gewürzlingen, Grolschener, Linsenhof, Renette, Schweizer, Rosenapfel.

Birnen: Gelbhirte, Alexander, Lucas, Kongelbirne.

Zwetschen: Hauszwetsche.

Neue krankheitsresistente und widerstandsfähige Obstsorten

Apfel: Piro, Pikkolo, Pila, Pirova, Reka, Reina, Remo, Regindis, Reanda, Reinda, Rewers.

Südkirschen: Margit, Linda, Namara, Katalin, Karmel.

Zwetschen: Hanita.

Artenliste 3: Heimische Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schliehe
Cornus sanguinea	Roter Hirtentagel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Crataegus laevigata	Rordorn
Crataegus monogyna	Westdorn
Eumonymus europaeus	Pflaumenhecke
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Volliger Schneeball
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Artenliste 4: Gehölze der Bauerngärten

Amelanchier lamarckii	Kupferfernenbäume
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungs-gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486)
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 (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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. I S. 58)
5. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. 617)

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt:

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9(1)1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2.0 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16(3) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. sie bemißt sich nach der Trauf- und Firsthöhe.

2.1 Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) wird von dem jeweils festgelegten Bezugspunkt (B) aus gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß von dem festgelegten Bezugspunkt (gemessen in Meter über Normal Null) und dem Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände und/oder Stützen.

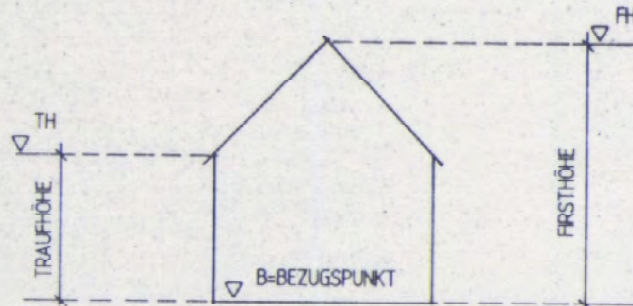
Die max. Traufhöhe muß auf mindestens 70% der Gesamttrauflänge eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der Traufhöhenfestsetzung ausgenommen.

2.2 Firsthöhe:

Die Firsthöhe (FH) wird vom jeweils festgelegten Bezugspunkt (B) aus gemessen. Als Firsthöhe gilt das Maß von dem festgelegten Bezugspunkt (gemessen in Meter über Normal Null) und dem Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Oberkante Dachhaut.

Skizze:



3.0 Nebenanlagen (§ 14(1) BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Garagen zulässig. Soweit es sich um Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen handelt jedoch nur bis 20 m³ umbauten Raumes. Kleintierställe sind unzulässig.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten (pfg 1) sind Nebenanlagen nicht zulässig.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) 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 Festsetzung der Hauptfirstrichtung $\longleftrightarrow$ gilt entweder $\longleftrightarrow$ oder/und $\updownarrow$.

Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis zu 8° zulässig.

5.0 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.0 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dürfen Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt sowie Werbeanlagen, nicht errichtet werden.

Innerhalb der Sichtfelder gilt:

In einer Höhe zwischen 0.80 m und 2.50 m sind ständige Sichthindernisse, parkende Fahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs unzulässig.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber u.ä., sind zulässig.

7.0 Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

7.1 Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen sind mit mittel- bis großkronigen, hochstämmigen, heimischen Bäumen zu pflanzen (Artenliste 1), sowie mit heimischen Wildstauden, die der natürlichen Sukzession zu überlassen sind.

8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 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. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

8.1 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9(1) 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind heimische Obst- und Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Artenliste 1,2) und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust sind sie zu ersetzen. Zusätzlich sind Nadelbäume zulässig.

pfg 2 = Pflanzgebot 2:

Die in der Planzeichnung mit pfg 2 bezeichneten anzupflanzenden Bäumen sind nur als Obstbäume gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.

Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis max. 2.00 m entgegen der Planzeichnung abweichen.

8.2 Anpflanzungen von Sträuchern

(§ 9(1) 25a BauGB)

pfg 1 = Pflanzgebot 1:

Die mit pfg 1 festgesetzte Fläche ist mit einer freiwachsenden Hecke aus zwei Reihen heimischer Sträucher aus der Artenliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit pfg 1 bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen, Wege und Zufahrten unzulässig.

8.3 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

(§ 9(1) 25a BauGB)

Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Baum- und Straucharten und Obstgehölze zu verwenden (Artenliste 1,2,3,4).

Bestehende bzw. durch Pflanzgebote festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet, sofern sie mindestens einen Umfang von 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, aufweisen.

8.4 Dachbegrünung

(§ 9 (1)25a BauGB)

Flache oder geneigte Dächer bis 15° Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu begrünen.

8.5 Fassadenbegrünung

(§ 9(1) 25a BauGB)

Zusammenhängende Wandflächen ab einer Fläche von 40m² in denen sich keine Öffnungen befinden, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

8.6 Pflege von Bäumen und Sträuchern

(§ 9(1) 25a BauGB)

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

8.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) 25b BauGB)

Die gemäß Eintrag in die Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Bäume und ihres Wurzelbereiches führen, sind zu unterlassen.

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine gleichwertige Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Gehölze durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (vgl. DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, und „Richtlinie für die Anlage von Straßen -RAS-“).

9.0 Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers bzw. eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9(1) 21 BauGB)

Die mit **LR 1** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Gemeinde) zu belasten. Dieses Leitungsrecht darf mit Garagen überbaut werden. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis des Leitungsträgers, die vorhandenen Leitungen zu unterhalten. Die mit **LR 2** gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 429/5 und 429/1 zu belasten. Die mit **LR 3** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Energieversorgung (EVS) zu belasten.

10.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **(A)** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen 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 Götterfinger Straße abgewandten Seite untergebracht werden.

11.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9(1) 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt. Böschungen und Stützmauern sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 2.00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0.30 m Breite und 0.60 m Tiefe zulässig.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

1.0 Dachgestaltung

(§ 74(1) 1 LBO)

1.1 Dachform

(§ 74(1) 1 LBO)

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

(§ 74(1) 1 LBO)

Die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude sind gemäß 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

(§ 74 (1)1 LBO)

Für geneigte Dächer sind kleinformartige dunkel getönte Dachdeckungselemente zulässig. Glas und Sonnenkollektoren sind generell zulässig. Ihre Fläche darf jedoch nicht mehr als 50 % der Dachfläche, pro Dachseite betragen.

1.4 Dachaufbauten

(§ 74(1) 1 LBO)

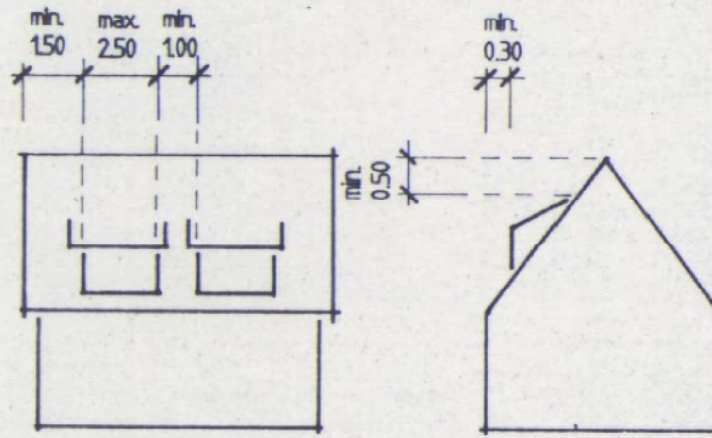
Ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° sind Dachaufbauten und Zwerchhäuser zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Gaube 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 Gaube zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0.30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

Skizze:

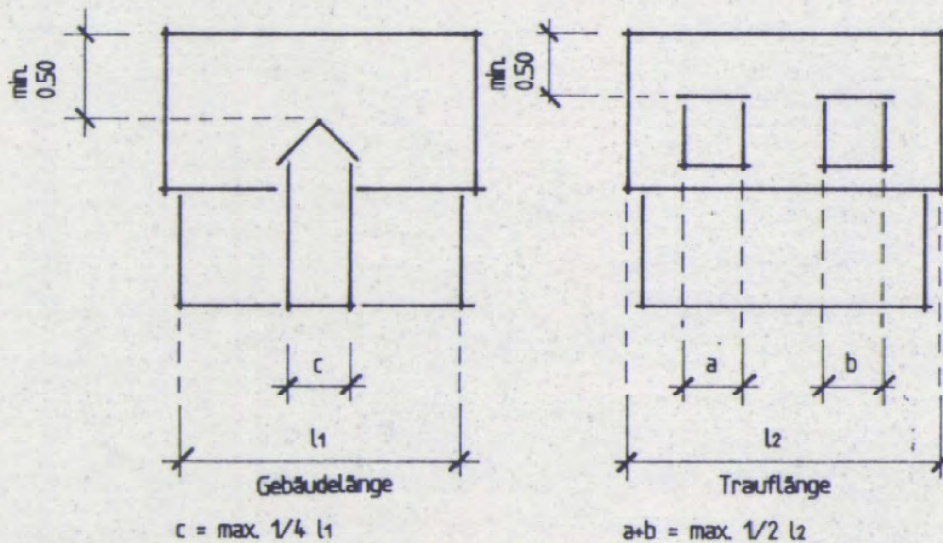


Einzelgauben dürfen maximal eine Breite von 2.50m betragen.

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.

Skizze:



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 zu 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 (Artenliste 1,2,3,4).

Zusätzlich sind Nadelbäume zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen, sofern für diese Bereiche der Boden über eine ausreichende Deckschicht verfügt, die ihre Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe erfüllen kann, bzgl. der Wasserschutzzone III A.

4.0 Einfriedungen (§ 74 (1)3 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen (Artenliste 1,2,3,4) zulässig, sowie Zäune, sofern sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden. Koniferen sind unzulässig.

5.0 Außenantennen (§ 74 (1)4 LBO)

Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 0.50 m unter dem First liegen.

6.0 Höhenlage der Grundstücke (§ 74 (3)1 LBO)

Im Anschluß an die Gebäude sind Aufschüttungen von einer maximalen Höhe von 0.70 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche zulässig, wenn es sich um die Vermeidung von Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub handelt. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

7.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 (3)2 LBO)

Für jedes Wohngebäude ist eine dezentrale Regenwasserversickerung für unbelastetes Dachwasser vorzusehen. Dies kann durch die Direkteinspeisung von Feuchtbiotopen und Gartenteichen oder durch Installierung von Zisternen und Regenfässern erfolgen.

Das Gesamtvolumen der genannten Einrichtungen muß mindestens 4 m³ betragen, einzeln oder in der Summe.

Wasser, welches das geforderte Fassungsvermögen übersteigt, kann über Notüberläufe in die Kanalisation abgeführt werden.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB)

1.0 Denkmalschutz

Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals:

Friedhof der Merowingerzeit, Göttelfinger Straße, Bereich Parzelle 418-423 (TK 7418, FK SW-0218).

Körpergräber der Merowingerzeit (6.-7. Jahrh. n. Chr.) mit Beigaben (Waffen, Tracht- und Schmuckgegenstände, Keramik).

Im Planbereich ist mit merowingerzeitlichen Gräbern zu rechnen, die bei Eingriffen in den Boden zutagekommen können. Der Archäologischen Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Bergung und Dokumentation der Funde und Befunde zu geben. Sämtliche Eingriffe in die Bodenstruktur, wie Aushubarbeiten, Abgrabungen, Vertiefungen u.ä., sind der Archäologischen Denkmalpflege, Vor- und Frühgeschichte, Schloß-Fünfeckturm, Tübingen, zur Stellungnahme vorzulegen.

2.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerungen) sind 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).

Anträge für diese entsprechende Anlagen sind dem Landratsamt Tübingen, Untere Wasserbehörde, zur Stellungnahme vorzulegen. Anlagen mit einem Fassungsvermögen von bis 5000 l bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt. Anlagen über 5000 l Fassungsvermögen sind baugenehmigungspflichtig.

3.0 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 ingenieur-geologische Baugrubenabnahme empfohlen. Hinsichtlich der Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer wird auf die Empfehlung A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) verwiesen.

1.0 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.

2.0 Erdaushub

Nach § 1 (5) Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) Bodenschutzgesetz, ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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

3.0 Baumschutz

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

4.0 Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Anschlußhöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstücks wird i. S. § 10 LBO überprüft.

5.0 20 KV-Freileitung

Es ist vorgesehen, die bestehende 20 KV-Freileitung (Verlauf südl. Tiergartenstr.) 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.

6.0 Straßenausbauplan

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

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).

ANHANG ARTENLISTE

(Über die entsprechenden Bestimmungen in den Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes)

Artenliste 1: Heimische Bäume

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Artenliste 2: Obstgehölze

Lokalsorten

Äpfel:	Boskoop
	Brettacher
	Gewürzluiken
	Grafensteiner
	Linsenhofer Renette
	Schwäbischer Rosenapfel
Birnen:	Geißhirtle
	Alexander Lucas
	Kongreßbirne
Zwetschen:	Hauszwetsche

Neue krankheitsresistente und widerstandsfähige Obstsorten

Äpfel:	Piros
	Pikkolo
	Pilot
	Pinova
	Reka
	Retina
	Remo
	Reglindis
	Reanda
	Relinda
	Rewena
Süßkirschen:	Margit
	Linda
	Namare
	Katalin
	Karneol
Zwetschen:	Hanita

Artenliste 3: Heimische Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Artenliste 4: Gehölze der Bauerngärten

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupferfelsenbirne
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Syringa spec.</i>	Flieder
<i>Weigela spec.</i>	Weigelie

ANLAGE

Die Eingriffs- / Ausgleichsuntersuchung zu § 8a BNatSchG ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

AUSGEFERTIGT

Im Auftrag der Stadt Rottenburg am Neckar, 10. April 1997

stadtplaner
dipl.-ing. birgit gauly
waldburgstraße 10
71032 böblingen

ROTTENBURG AM NECKAR-BAISINGEN

BEBAUUNGSPLAN „UNTERE WIESEN II“

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 03.09.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 08.07.1991.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.02.1997 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 22.01.1997 vom 24.02.1997 bis 24.03.1997 öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den 25.03.1997

Wmmh

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 10.06.1997 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M. 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.04.1997 sowie die Begründung in der Fassung vom 01.07.1996 / 10.06.1997.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 11.06.1997

H. Meyer
Bürgermeister



Wmmh

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 22.08.1997 Nr. 22-32 / 2511.2-1-036 /97 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 03.09.1997

H. Meyer
Bürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 12.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

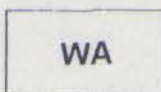
Rottenburg a.N., den 12.09.1997

Wmmh

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

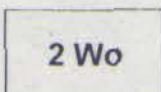
(§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

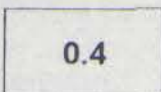
(§ 9 (1) 6 BauGB)



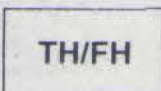
Beschränkung der höchstzulässigen Zahl
der Wohnungen, hier z. B. 2 Wohnungen (2 Wo)

Maß der baulichen Nutzung

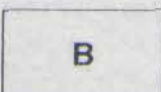
(§ 9 (1) 1 BauGB)



Grundflächenzahl, hier z. B. 0.4
(§§ 16, 19 BauNVO)



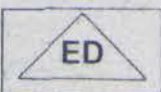
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (B)



Bezugspunkt = B über Normal Null (N.N.) in Meter

Bauweise

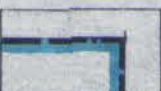
(§ 9 (1) 2 BauGB)



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

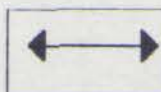
(§ 9 (1) 2 BauGB)



Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung zwingend

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche und Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Gemischt genutzte Verkehrsfläche



Öffentliche Parkfläche



Landwirtschaftl. Weg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

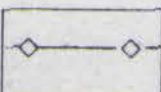
(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)



Unterirdische Abwasserleitung
(Mischwasserkanal)



Oberirdische Freileitung
(20 kV-Freileitung)

Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

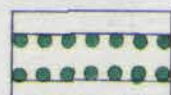


Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 (1) 25a BauGB)

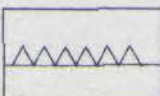


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

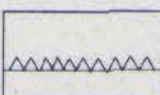


Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BauGB)



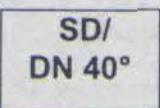
Sichtfelder



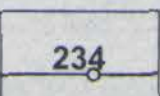
Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4,22 BauGB)



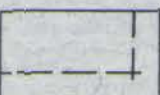
Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)



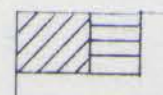
Dachform (SD = Satteldach) / Dachneigung (hier z.B. 40°)



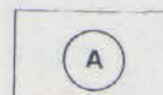
Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze laut Katasterplan



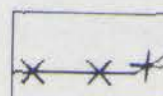
Grundstücksgrenze geplant



Bestehende Bebauung laut Katasterplan



Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen für die passive Lärmschutzmaßnahmen gelten



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

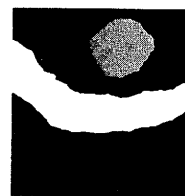
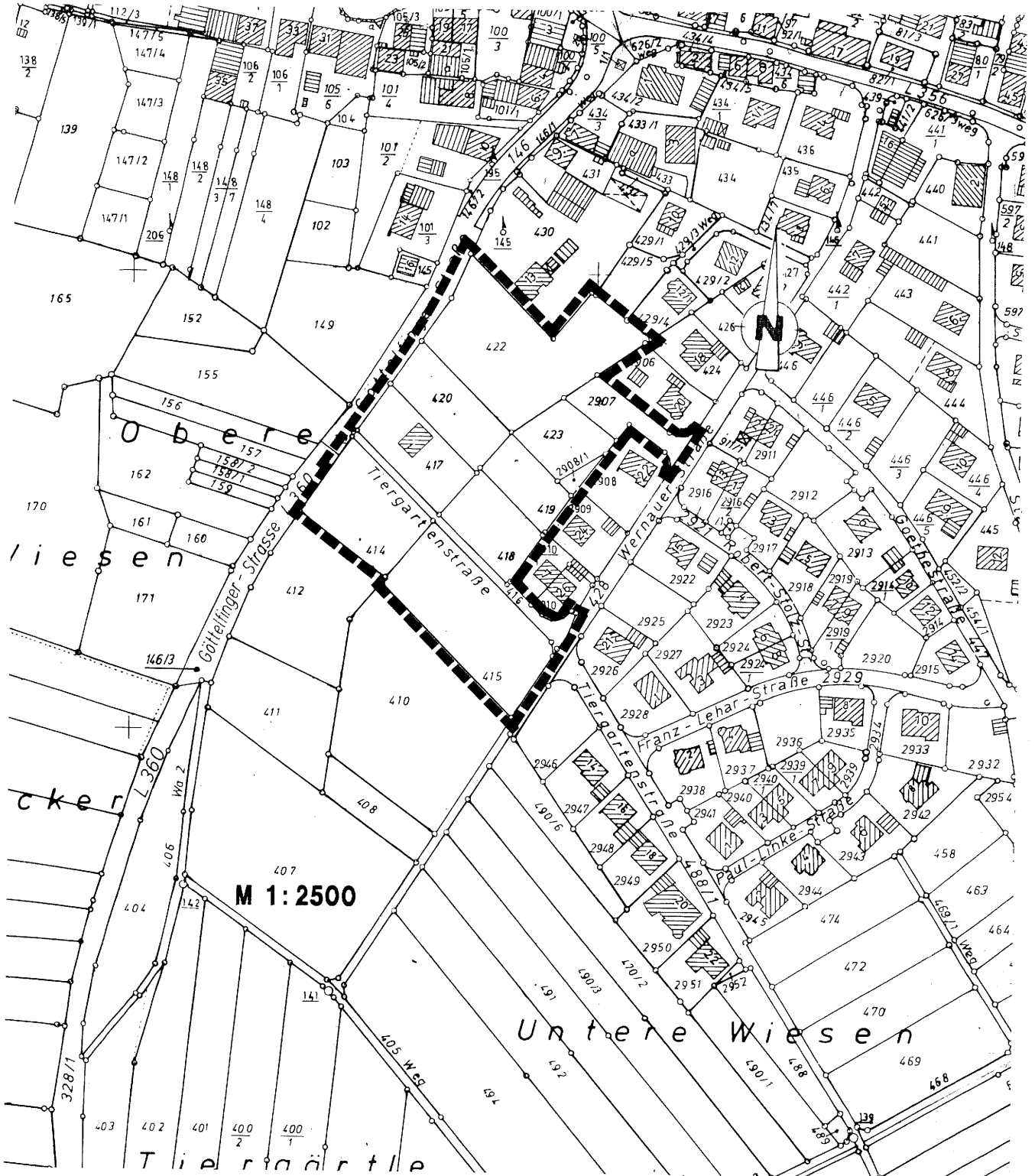
Nutzungsschablone

Baugebiets- art	max. Traufhöhe/ Firsthöhe
Grund- flächenzahl	-----
Bauweise	Dachform
Dachneigung/ max. Zahl der Wohnungen	

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR, 10.04.1997

Wmmh

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
"Untere Wiesen II"



Stadtplanungsamt

Rottenburg
am Neckar

**KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN**

BEBAUUNGSPLAN „UNTERE WIESEN II“

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF GEMÄß § 9 (8) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG
- 2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- 3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES
- 4.0 EINORDNUNG INS PLANGEFÜGE
- 5.0 GRUNDZÜGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
- 6.0 PLANUNGSKONZEPT
- 7.0 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG
- 8.0 STÄDTEBAULICHE DATEN
- 9.0 KOSTENSCHÄTZUNG

1.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Über die Ausweisung eines neuen Baugebietes für den Stadtteil Baisingen, faßte der Ortschaftsrat am 03.09.1991 einen Aufstellungsbeschluß.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 08.07.1991 auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes statt.

Bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und steht somit für eine mögliche Bebauung im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung zur Verfügung.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das zum überwiegenden Teil bereits bebauten Wohngebiet „Untere Wiesen“ an. Aufgrund dieser Lage, am südwestlichen Ortsrand von Baisingen, stellt eine Bebauung eine sinnvolle städtebauliche Abrundung und eine Neudefinition des Ortsrandes dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Rottenburg a.N. somit das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) BauGB).

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Baisingen, der Stadt Rottenburg am Neckar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Wiesen II“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bebauten Flurstücke 430, 429/1, 2906 und teilweise durch 424.
- Im Osten durch die bebauten Flurstücke 2908, 2909 und 2910/1 und teilweise durch die Wernauer Straße.
- Im Süden durch die Flurstücke 410 und 412.
- Im Westen durch die Göttelfinger Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,49 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im M. 1:500.

3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend als Streuobstwiese extensiv genutzt. Der Baumbestand weist allerdings bereits große Lücken auf, die nicht mehr wieder bepflanzt wurden. Ein weiteres Grundstück wird als Pferdeweide genutzt.

Inmitten dieser Wiese steht ein Einzelhaus, welches in die zukünftige Bebauung miteinbezogen wird.

Dieses freistehende Einfamilienhaus wird bereits durch eine Wohnstraße (Tiergartenstraße) erschlossen.

Der größte Teil des Plangebietes besteht somit überwiegend aus unbebauten Flächen. Die Bedeutung der Gesamtfläche des Plangebietes für den Naturhaushalt wurde im Zusammenhang der Eingriffs- / Ausgleichsuntersuchung nach § 8a BNatSchG bewertet.

Im Zuge der Überplanung müssen daher Festsetzungen getroffen werden, die der Entwicklung des Naturhaushaltes, der Schaffung von Freiraumqualitäten dienen und die als wertvoll eingestuft Baumbestände schützen.

3.2 Umgebung

Im Norden und Osten grenzt an das Plangebiet eine Wohnbebauung mit freistehenden 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern. Diese Bebauung wird durch die Göttelfinger Straße im Westen und durch die Wernauer Straße im Osten erschlossen. Im Osten handelt es sich um das Gebiet des Bebauungsplans „Untere Wiesen“, eine als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene und bereits bebaute Fläche.

Im südlichen Bereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie vereinzelt kleinere Streuobstwiesen. Sie bilden den südlichen Ortrand von Baisingen. Im Westen des Plangebietes verläuft die Göttelfinger Straße (L 360). Aufgrund ihrer Funktion ist mit Beeinträchtigungen der Randbebauung durch Abgaseintrag und Verlärmung zu rechnen. Dies ist im Rahmen der Festsetzungen des

Bebauungsplanes Rechnung zu tragen.

Westlich der Göttelfinger Straße ist ebenfalls eine Wohnbebauung geplant. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Seewiesen“ weist für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Das Planverfahren steht vor dem Satzungsbeschluß.

4.0 EINORDNUNG INS PLANGEFÜGE

Nach § 1 (4) BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, sowie nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4.1 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung

Die große Kreisstadt Rottenburg am Neckar ist in ihrer zentralörtlichen Bedeutung gemäß Aussage des Regionalplanes Neckar-Alb, vom 30.11.1993, als Unterzentrum eingeordnet. Im Landesentwicklungsplan ist vorgesehen Rottenburg a.N. als Mittelzentrum auszuweisen. Oberzentrum ist die Stadt Tübingen.

Unter dem Aspekt der regionalen Siedlungsstruktur wird Rottenburg a.N. mit dem Stadtteil Baisingen als Stadt/Gemeinde mit „Beschränkung auf Eigenentwicklung“ beschrieben. Dies bedeutet, daß durch die Ausweisung neuer Bauflächen die Möglichkeit zur Deckung des Eigenbedarfs gegeben ist.

4.2 Ziele und Darstellung der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist ebenso wie der Bebauungsplan in die überörtlichen Ziele von Raumordnung und Landesplanung eingebunden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist seit 1982 rechtsverbindlich und wird zur Zeit fortgeschrieben.

Das Plangebiet ist in diesem Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die nunmehr in Form des Bebauungsplanes konkretisierten Vorstellungen der Stadt nehmen somit die Aussagen des vorbereitenden Bauleitplans auf.

4.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes zu Schutzgebiete

Das geplante Baugebiet „Untere Wiesen II“ liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III A) des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“.

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden im Kapitel „Nachrichtliche Übernahme“ die entsprechenden Maßnahmen im Einzelnen näher beschrieben.

4.4 Aussagen des Flächennutzungsplanes zum Denkmalschutz

Im Jahr 1840 wurden südlich des Ortes Baisingen und östlich der Göttelfinger Straße Gräber angeschnitten, die zu einem Friedhof der Merowinger Zeit gehören könnten. Die genaue Ausdehnung ist nicht bekannt. Die Funde sind verschollen. Es ist allerdings damit zu rechnen, daß im Verlauf von Baumaßnahmen erneut Gräber dieses Friedhofes angeschnitten werden.

Die denkmalpflegerischen Belange sind in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, Kapitel „Nachrichtliche Übernahme“, entsprechend dargelegt.

4.5 Aussagen des Landschaftsplanes

Der 1990 aufgestellte Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. enthält keine konkreten Hinweise zum Baugebiet „Untere Wiesen II“.

5.0 GRUNDZÜGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II“ geht von folgenden Grundsätzen aus:

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrund-

lagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Einzelnen sind dies folgende Ziele:

- Regelung der baulichen und natürlichen Nutzung im Plangebiet, insbesondere im Hinblick auf das „sich Einfügen“ in eine bebaute Umgebung.
- Die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Schaffung von Lebensbedingungen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.
- Die Ermöglichung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung.
- Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, von jungen und alten Menschen.
- Die Schaffung einer Neubebauung, die sich in Form und Maßstab harmonisch an die gewachsenen Strukturen angliedert und deren wesentliche Gestaltelemente und Proportionen aufnimmt und dabei Wohn- und Arbeitsformen anbietet, die modernen Standards entsprechen.
- Die Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und die Schaffung nutzbarer Freiräume für die Bewohner.
- Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung des Naturhaushaltes und der orts- und landschaftstypischen Vegetation.

6.0 PLANUNGSKONZEPT

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept erstellt und in den entsprechenden Gremien beraten.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen II“ fasste der Gemeinderat am 03.09.1991. Die endgültige Gebietsfestlegung erfolgte am 16.12.1993. Dem Ortschaftsrat von Baisingen wurde ein erster städtebaulicher Entwurf am 08.07.1991 vorgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit von September bis November 1991 gehört. Die Bürgerbeteiligung fand am 08.07.1991 statt. Dem endgültigen städtebaulichen Konzept mit Stand vom 29.06.1994 wurde am 06.07.1994 zugestimmt.

In dieser Sitzung wurden noch einzelne Ergänzungen bzw. Änderungen beschlossen, welche in das Konzept eingearbeitet wurden.

Zur Beurteilung der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Mai 1996 eine Eingriffs- / Ausgleichsuntersuchung erstellt, in der die Intensität der Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen ermittelt wurden (§ 8a BNatSchG).

Gemäß § 8a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, am Ort der Entstehung oder aber im übrigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu minimieren.

6.1 Städtebauliche Struktur / Bauliche Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so daß auch unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 400 qm und 900 qm für ein mögliches Einzel- und Doppelhausgrundstück.

Bei allen Grundstücken wurde eine optimale Ausrichtung der Grünbereiche nach Westen und/oder Süden angestrebt.

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es wurde entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO) gegliedert.

So sind die als Ausnahmen zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ als zukünftige Nutzungen ausgeschlossen. Durch den Ausschluß wird gewährleistet, daß einerseits das durch diese Nutzungen entstehende Verkehrsaufkommen unterbleibt (vorgesehen sind Wohnstraßen), und andererseits keine Konkurrenz zu den Einrichtungen dieser Art im Ortskern entsteht.

Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen liegen die Gründe des Ausschlusses auch in den Faktoren Flächeninanspruchnahme, äußeres Erscheinungsbild, Proportionen zur umgebenden Bebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Untere Wiesen II“ durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen, bestimmt durch Trauf- und Firsthöhe, festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 (1) BauNVO die maximal zulässige GRZ bei 0,4. Damit ist gewährleistet, daß eine nutzungsgerechte Baumöglichkeit und trotzdem eine aufgelockerte, offene Bebauung entsteht.

Um eine höhenmäßige Einbindung an die Nachbarbebauung und zur freien Landschaft hin zu erreichen, werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen durch entsprechende Festsetzungen für jedes Gebäude beschränkt.

Diese Höhen werden auf einen Bezugspunkt bezogen. Dieser Bezugspunkt orientiert sich höhenmäßig am geplanten Straßenniveau. Berücksichtigung findet dabei auch die höhenmäßige Lage der Nachbargrundstücke.

Die Traufhöhe der Gebäude nördlich der Tiergartenstraße liegt bei max. 5,50m, die Firsthöhe bei max. 12,00m über einen definierten Bezugspunkt. Diese Festsetzung entspricht einer 1 ½-geschossigen Bebauung.

Südlich der Tiergartenstraße ist eine niedrigere Gebäudehöhe vorgesehen. Die max. Traufhöhe wird mit 4,00m, die max. Firsthöhe mit 10,00m über einen definierten Bezugspunkt festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einer 1-geschossigen Bebauung.

Ziel dieser Festsetzung ist die Erzielung einer Höhenstaffelung der Bebauung zum Ortskern hin, so daß die Silhouette des Ortes in Erscheinung treten kann.

6.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

In Anlehnung an die Struktur der Nachbarbebauung des geplanten Wohngebietes ist eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 und 3 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Nördlich der Tiergartenstraße werden maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude, analog zur höher zulässigen Bebauung festgesetzt. Südlich der Tiergartenstraße werden maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt, analog zur zulässigen, niedrigeren Bebauungshöhe. Mit dieser Festsetzung ist das Ziel verbunden, eine zu hohe Belegung der Wohngebäude mit Wohnungen zu verhindern. Die Folgen einer zu hohen Belegung der Wohngebäude mit Wohnungen sind Probleme der Stellplatzregelung, erhöhter Bedarf an öffentlichen Parkplätzen, Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr und ein erhöhter Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen.

6.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Auf diese Weise entsteht eine aufgelockerte Bebauung, die der angestrebten Baustruktur und der umgebenden Bebauung entspricht.

6.5 Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Göttelfinger Straße und von der Wernauer Straße tangiert.

Über beide Straßen ist das Gebiet an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Göttelfinger Straße hat darüber hinaus auch eine überörtliche Funktion als Landesstraße (L 360) zu erfüllen.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt sowohl über die Wernauer Straße, wie auch über die Göttelfinger Straße.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die Tiergartenstraße, die gleichzeitig auch die Verbindung von Wernauer und Göttelfinger Straße darstellt.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit des Baugebietes besteht über eine Stichstraße von der Wernauer Straße aus. Somit kann der nördliche Teil des Gebietes über diese Straße, der südliche Teil über die Tiergartenstraße erschlossen werden.

Beide Straßen, Tiergartenstraße und neue Stichstraße, sind als Wohnstraßen geplant, mit Straßenbreiten zwischen 5.00m bis 6.50m. Die Tiergartenstraße besteht zur Zeit als asphaltierte Straße und erschließt jetzt bereits ein im Plangebiet bebautes Grundstück. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird diese Straße erneuert und erhält teilweise Pflasterbeläge und einen einseitigen Gehweg, sowie Längsparkplätze. Neu ausgebildet wird in diesem Zusammenhang auch der Anschlußpunkt an die Göttelfinger Straße.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Flächen geregelt (Parkplätze), sowie auf den privaten Grundstücksflächen (Stellplätze und Garagen/Überdachte Stellplätze).

Fußgänger und Radfahrer

Die Erreichbarkeit des Gebietes und der Grundstücke ist für Fußgänger und Radfahrer über die straßenbegleitende Fußwege (Göttelfinger Straße und Wernauer Straße) beziehungsweise über die Mitbenutzung der Fahrbahnen gewährleistet.

Die Stichstraße und die Tiergartenstraße sind als verkehrsberuhigte Straßen mit entsprechend gleichberechtigter Benutzung durch alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Ein Fußweg verbindet die Stichstraße fußläufig mit der Göttelfinger Straße. Über einen landwirtschaftlichen Weg ist die Tiergartenstraße mit der freien Landschaft und mit den landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes verbunden.

6.6 Eingrünung / Ökologie / Belange von Natur und Landschaft

Ein wesentliches Ziel bei der Gestaltung des Baugebietes ist die Eingrünung der Wohnbebauung, sowie die Ausweisung und die Gestaltung der privaten Grünflächen.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden neben der städtebaulichen Einbindung grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sowohl die natürlichen Gegebenheiten, als auch das Wohnumfeld positiv beeinflussen.

Eingriffs- /Ausgleichsuntersuchung im Sinne § 8a BNatSchG

Bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Bäume durchgeführt. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wurden diese Bäume soweit möglich berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurde eine Untersuchung zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung gemäß § 8a BNatSchG durchgeführt. Mit dieser Untersuchung soll die Intensität der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung ermittelt werden.

Anhand dieser Analyse wurde ein Maßnahmenkatalog entwickelt, um gemäß

der Forderung des § 8a BNatSchG „...die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes ... auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.“ Die in dieser Untersuchung aufgezeigten Zielvorstellungen und damit verbundenen Maßnahmen fließen in die Festsetzungen der Bebauungsplanung ein.

Aus Sicht der Landespflege bestehen im Plangebiet Bereiche, bzw. Biotoptypen mit einer unterschiedlichen Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Die Untersuchung geht von folgenden Biotoptypen aus:

- Streuobstwiese mit einer Wertstufe von 3-4
- Grünland mit einer Wertstufe von 3
- Ziergarten mit einer Wertstufe von 2
- Intensivweide mit einer Wertstufe von 1 und
- versiegelte Flächen mit einer Wertstufe von 0

Mit dieser Einstufung der Wertigkeit ist die Ermittlung und die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe auf Veränderungen des Wasserhaushaltes, Klimabeeinflussung, Landschaftsbild u.v.m. verbunden.

Ausgehend von einer frühzeitigen Berücksichtigung dieser Biotoptypen bzw. Bewertungsbereiche, können die Eingriffe in den Naturhaushalt und die damit verbundenen Beeinträchtigungen minimiert werden.

So wurden folgende Zielvorstellungen aus der landschaftspflegerischen Untersuchung und aus dem städtebaulichen Konzept resultierend, in der Bebauungsplanung berücksichtigt:

- Erhaltung der wertvollen Streuobstbestände, durch Reduzierung der überbaubaren Flächen
- Ergänzung vorhandener Baumreihen und Baumgruppen durch Neuanpflanzungen
- Verbesserung des Wasserhaushaltes durch dezentrale Regenwasserversickerung
- Beachtung gestalterischer Gesichtspunkte bei der Planung zum Orts- und Landschaftsbild. U. a. durch eine intensive Ortsrandeingrünung und durch Pflanzgebotfestsetzungen für Obstbäume entlang des Ortsrandes und der Göttelfinger Straße.
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung (z.B. Schutz des Klimas).

Die im Rahmen der Untersuchung erfolgten Maßnahmenvorschläge werden

inhaltlich voll in den Bebauungsplan übernommen. So werden die Festsetzungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 9 (1) BauGB als direkte Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (Erhalt und Neupflanzung), über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie über Vorschriften und Gestaltungsfestsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke getroffen.

Insbesondere sind dies folgende Festsetzungen, deren Wirkung unter dem Aspekt „Minimierung der Eingriffe“ stehen:

Maßnahmen auf privaten Flächen, dazu zählen der Wiedereinbau von Bodenaushub, die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, das Pflanzgebot von Hecken und Sträuchern, Fassaden- und Dachbegrünung sowie die dezentrale Regenwasserversickerung.

So tragen Gärten entscheidend zur Verbesserung der Wohnqualität bei, zum einen, weil sie sozialen Ausgleichs- und Betätigungsraum sowie die Möglichkeiten zur Nahrungsmittelselbstversorgung für die Bewohner schaffen. Zum anderen, weil sie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Wohnumfeld beitragen. Zudem stellen sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Um die positiven ökologischen Wirkungen zu gewährleisten und ausreichend große Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten, sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassaden- und Dachbegrünungen bewirken eine kleinräumige Klimaverbesserung und stellen einen Lebensraum für Tiere (Insekten, Vögel etc.) dar. Darüber hinaus schützen sie die Fassaden und das Dach vor Witterungseinflüssen (Wind, Regen). Sie stellen somit gleichzeitig eine Energiesparmaßnahme dar. Sie wirken auch bedingt schallabsorbierend.

So sind im vorliegenden Plangebiet zusammenhängende Wandflächen ohne Öffnungen ab einer Fläche von 40 qm mit Rank- und Kletterpflanzen, flache oder geneigte Dächer bis 15° Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden extensiv zu begrünen.

Die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen betreffen die Bepflanzungen im Straßenraum (Erhalt und Neupflanzung von hochstämmigen Bäumen).

Das Verkehrsgrün innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dient einerseits der Gestaltung und Gliederung des Straßenraums und andererseits der Verminderung der negativen ökologischen Auswirkungen durch die Versiegelung des Bodens. Daneben sind auch die positiven Wirkungen wie Schadstoffausfilterung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung für die Wohn- und Aufenthaltsqualität von Bedeutung. In der Planzeichnung sind an den betreffenden Stellen im Straßenraum, bei Parkplätzen und Straßenplätzen, Baumpflanzgebote festgesetzt.

Städtebaulich markante Stellen, wie beispielsweise der Ortseingang von

Baisingen über die Göttelfinger Straße, werden durch hochstämmige Laubbäume entlang der Straße betont. Neben der positiven gestalterischen Wirkung ist dabei auch der verkehrsberuhigende Effekt anzuerkennen. Als großwüchsige Straßenbäume eignen sich insbesondere Spitzahorn (*acer platanoides*), Esche (*fraxinus excelsior*) und die Traubeneiche (*quercus petraea*).

Als Fazit der Untersuchung zu Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung aller Belange und unter Beachtung der Ergebnisse zu § 8a BNatSchG gilt:

Durch die Umsetzung der in der Eingriffs- / Ausgleichsuntersuchung aufgeführten privaten und öffentlichen Maßnahmen, und deren Festsetzung im Bebauungsplan, wird ein funktionaler Ausgleich des Gesamteingriffs erreicht:

- Der umfassendste Eingriff ist die Versiegelung der Flächen durch den Bau von Gebäuden und Straßen.
Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen sind nicht direkt ausgleichbar. Einzig die Maßnahme der dezentralen Regenwasserversickerung kann die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verhindern.
- Der Verlust von Lebensräumen für die Tierwelt ist nur durch Erhalt vieler vorhandener Strukturen (Obstbäume) als Trittsteinbiotope zu minimieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen, sowie im Straßenraum sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Da sie dieser Funktion jedoch erst nach mehreren Jahren gerecht werden, sind für die voraussichtlich 14 zu entfernenden Bäume, 48 Neuanpflanzungen vorgesehen.
- Heckenpflanzungen (Breite ca. 4.00m) entlang der Göttelfinger Straße und auf den privaten Gärten am südlichen Ortsrand stellen eine weitere wesentliche Ausgleichsmaßnahme dar.
- Die zu erwartenden klimatischen Veränderungen sind durch offene Bebauungsstruktur mit großen Gartenanteilen und in Kombination mit Fassaden- und Dachbegrünungen als geringfügig zu bewerten.

Diese Maßnahmen bewirken zusätzlich eine Aufwertung des Ortsbildes und eine zusätzliche gestalterische Verbesserung der Ortssilhouette.

6.7 Leitungsrechte

Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 422 ist eine private Abwasserleitung verlegt. Drei an das Plangebiet angrenzende Grundstücke werden über diese Leitung entsorgt. Um eine Bebauung auf dem Grundstück Flst. 422 zu gewähr-

leisten, wird ein öffentliches Leitungsrecht bis zum Flst. Nr. 430 und im weiteren Verlauf, als privates Leitungsrecht zugunsten der Flst. Nr. 429/5 und 429/1 festgesetzt.

Durch das Plangebiet verläuft eine weitere unterirdische Hauptabwasserleitung auf privatem Gelände. Nach Untersuchungen wurden Schäden festgestellt, so daß eine Teilstück erneuert werden muß. Das neue Teilstück wird so verlegt, daß möglichst geringe Beeinträchtigungen auf den betroffenen privaten Grundstücken entstehen.

Zur rechtlichen Sicherung der zukünftigen Nutzbarkeit wird die Festsetzung eines Leitungsrechtes vorgenommen. Begünstigter beider Leitungsrechte ist der Träger der Abwasserentsorgung, derzeit die Stadt Rottenburg a. N..

Ein weiteres Leitungsrecht ist durch die oberirdisch verlaufende 20 KV-Freileitung über private Grundstücke gegeben. Begünstigter ist die Energieversorgung Schwaben (EVS). Es ist vorgesehen, diese Freileitung im Zuge der Erschließung der Baugebiete „Seewiesen“ und „Untere Wiesen II“ durch Erdkabel zu ersetzen. Bis zum Zeitpunkt der Verkabelung darf für die betroffenen Grundstücke keine Baufreigabe erfolgen.

6.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Entlang der Göttelfinger Straße ist ein 12.00 m bzw. 15.00 m breiter „Anbaufreier Streifen“ freizuhalten. Gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz müssen Hochbauten an Landesstraßen im Außenbereich, mindestens 20.00 m Abstand gemessen vom Fahrbahnrand, einhalten. Dieser Abstand wird im vorliegenden Falle nach Absprache mit dem Straßenbauamt Reutlingen unterschritten, da es sich hierbei um einen Übergangsbereich handelt.

Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken sind von der L 360 aus ebenfalls nicht zulässig.

6.9 Lärmschutz

Die Verkehrsbelastung der Göttelfinger Straße (L 360) wird mit 2002 KFZ / 24 h angegeben. Diese Zahlen ergab die im Jahre 1995 im Auftrag des Straßenbauamtes Reutlingen durchgeführte Verkehrszählung zwischen Ergenzingen und Baisingen. Die Durchführung erfolgte durch die Straßenmeisterei.

Der LKW - Anteil liegt mit 120 LKW's / 24 h bei einem Anteil von ca. 6 %.

Aufgrund dieser Ergebnisse ist eine Lärmbelastung für das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, kann eine erste, überschlägige Ermittlung der Lärmwerte erfolgen. Auf der Basis der nachfolgend

aufgeführten Parameter, wie 2000 KFZ / 24 h, Abstand der Lärmeinwirkung von der Fahrbahnmitte $s = 20 \text{ m}$ und der Einstufung als Gemeinde- / Stadtstraße ergibt sich nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 6.1 tags ein Wert von 58 dB(A), nachts ein Wert von 48 dB(A). Legt man zur Beurteilung die nach DIN 18005 vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1) zugrunde, so liegt für das Allgemeine Wohngebiet eine Überschreitung tags und nachts von 3 dB(A) vor. Dies betrifft die projektierte Bebauung entlang der Göttelfinger Straße innerhalb eines Abstandes von 20,00 m, gemessen von der Fahrbahnmitte.

Zur planungsrechtlichen Bewertung der Situation ist anzumerken, daß für die bereits bebauten Grundstücke an der Göttelfinger Straße eine, über die Jahre gewachsene Vorbelastung besteht, die durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflußt wird.

Handlungsmöglichkeiten zur Lärminderung oder -beseitigung bestehen entweder in der Durchführung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen, z.B. durch Wand oder eines Walles oder in passiven Lärmschutzmaßnahmen, beispielsweise Schallschutzfenster.

Die zwischen Bebauung und Straße verbleibende private Grünfläche, sowie die zweireihige Hecke entlang des Gehweges der Göttelfinger Straße, schirmt die Bebauung nur optisch zur Lärmquelle „Straße“ hin ab.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand wäre angesichts der zur Verfügung stehenden Fläche realisierbar. Diese Lösungen wären allerdings mit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden.

Als praktikabel werden passive Schallschutzmaßnahmen für die an die Göttelfinger Straße angrenzenden Grundstücke angesehen. So werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen die den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Dämmwerten vorsehen, sowie Vorschriften zur Grundrissorientierung.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im wesentlichen auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen, beispielsweise durch die Bestimmungen über die max. Höhe der Gebäude durch Trauf- und Firstangaben, die Dachform, -neigung, -aufbauten, über die Fassaden- und Wandgestaltung, sowie über die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Dies geschieht auch in Anlehnung an die für die Ortsmitte von Baisingen gel-

tende Ortsbildsatzung, und an das an diesen Bereich unmittelbar angrenzende Wohngebiet „Untere Wiesen “. So kann sich das geplante Wohngebiet gestalterisch in die bestehende Bebauung einfügen und die Ortssilhouette positiv bestimmen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

Im Rahmen der Untersuchung zum § 8a BNatSchG kristallisierte sich diese Maßnahme „zur Verbesserung des Wasserhaushaltes“ heraus.

Für jedes Wohngebäude ist unbelastetes Dachflächenwasser dezentral zu versickern. Dies geschieht z.B. über Direkteinspeisung von Feuchtbiotopen und Gartenteiche, Zisternen oder Regenfässer. Das Gesamtvolumen dieser Einrichtungen muß mindestens 4 m³ betragen, um eine Effektivität der Maßnahme zu gewährleisten. Übersteigt das zu speichernde Wasser das Fassungsvermögen der Anlagen von 4 m³, kann dieses Wasser über Notüberläufe der Kanalisation zugeführt werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gestaltung der Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen tragen zusätzlich zu einer natürlichen Versickerung des Oberflächenwassers bei.

6.11 Nachrichtliche Übernahme

Die sich aus Denkmalpflege (Bodendenkmal, Gräber aus der Zeit der Merowinger) und Wasserschutz (Wasserschutzzone III A) ergebende Bestimmungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.12 Hinweise

Resultierend aus den Bedenken und Anregungen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und aus der Untersuchung zum § 8a BNatSchG, ergeben sich einige Maßnahmen und Vorschläge, welche nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans zu regeln sind. Sie sind als Hinweise zum Bebauungsplan aufgeführt. Dazu zählen u.a. Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens und des Erdaushubes, Vorschriften zum Baumschutz u.v.m..

7.0 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet wird vom Zweckverband Gäuwasserversorgung, Sitz Bondorf, mit Wasser versorgt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über den Abwasserzweckverband Ergenzingen gewährleistet. Von den Grundstücken aus besteht Anschluß über die geplante Stichstraße an die Wernauer Straße, und über ein Leitungsrecht an die Tiergartenstraße und von hier aus an die Wernauer Straße.

Für unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser ist die Direkteinspeisung in Feuchtbiotope, Gartenteiche, Zisternen oder Regenfässer vorgesehen. Damit soll zumindest teilweise ein Ausgleich für den, durch die Flächenversiegelung verursachten Eingriff in den Wasserhaushalt hergestellt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die Energieversorgung Schwaben (EVS) gewährleistet.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Seewiesen“ und „Untere Wiesen II“ ist es vorgesehen, die im Plangebiet zur Zeit noch oberirdisch verlaufende 20 KV-Freileitung durch Kabel zu ersetzen.

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Bodenordnung notwendig. Die gesetzliche Umlegung wurde mit dem Beschluß am 24.09.1992 eingeleitet.

8.0 STÄDTEBAULICHE DATEN**Flächenbilanz**

	Fläche (ha)	%
Öffentliche Fläche	0,24	16,0
• Verkehrsflächen 0,24 ha		16,0
Nettowohnbauland	1,25	84,0
Bruttobaugebiet	1,49	100,0

9.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Baumpflanzungen, Verkehrsgrün	11.000 DM
Straßenbau und Beleuchtung	750.000 DM
Hausanschlüsse	150.000 DM
Öffentliche Kanäle	300.000 DM
Wasserversorgung	121.500 DM
Gesamtkosten	1.332.500 DM

Aufgestellt:

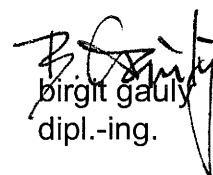
Rottenburg am Neckar, den 01.07.1996 / 10. Juni 97



Kuntz



Kneile

Birgit Gauly
dipl.-ing.