KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

BEBAUUNGSPLAN "BRANDHECKE - WEST"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1:500

Datengrundlage: Stadtplanungsamt, 27.03.2001

Rottenburg am Neckar, den 05.05.2003

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2WE — **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — **Grundflächenzahl** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

TH/FH — **Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — **offene Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

D — **nur Doppelhäuser zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

VERKEHRSFLÄCHEN

V — **Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

W — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde

Umspannstation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Spielplatz/ Obstbaumwiese

Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Garten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Lärmschutzeinrichtung (aktiver Lärmschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen am Gebäude (passiver Lärmschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen und Firstrichtungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Begünstigte: Stadt Rottenburg am Neckar § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Grundstücksgrenzen, Bestand / Planung

vorhandene Bäume

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Biotop Nr. 7519-416-0680 § 24a NatSCHG

NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Baugebietsart
GRZ 0,4		maximale Grundflächenzahl
TH/FH nach Planeintrag		maximale Traufhöhe, maximale Firsthöhe
o	ED	Bauweise (E=Einzelhaus, D=Doppelhaus)
DN 35-45°	SD	Dachneigung / Dachform (SD=Satteldach)
max 2 WE		maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Brandhecke West"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Brandhecke West" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137, zuletzt geändert durch G v. 27.07.2001, BGBl. I S.1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

2.2 **Grundflächenzahl** § 19 BauNVO
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend oder wahlweise festgesetzt. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, "Carports") sind mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen und einzugrünen.

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Mit Ausnahme der Lärmschutzeinrichtung sind in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotsfläche) sämtliche baulichen Anlagen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

Die Lärmschutzeinrichtung muss wegen der erforderlichen Annäherungssicht (v = 70 km/h, Sichtdreieck 3m/110m) vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

9. **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung ist nicht verbindlich. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als „Wirtschaftswege" bzw. „Fuß- und Radwege" festgesetzt. An den im Bebauungsplan gekennzeichneten "Wirtschaftswegen" sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

In der unmittelbar an die L 385 angrenzende Verkehrsgrünfläche ist eine Lärmschutzeinrichtung zulässig (vgl. Punkt 14).

10. **Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Mulden herzustellen und zu unterhalten. Sie dienen der Ableitung des von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ankommenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal in der Straße „Brandhecke/Akazienweg".

11. **Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1 **Öffentliche Grünflächen**
Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
"Spielplatz"
"Obstbaumwiese"

11.2 **Private Grünflächen**
Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
"Garten"

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

12.1 **Minimierung der Versiegelung**
Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als einzelne Fahrstreifen ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Frei geführte Fuß- und/oder Radwege sowie Wirtschaftswege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Die öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit breitem Fugenabstand) auszuführen.

12.2 **Bodenschutz**
Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die Hinweise (unter Punkt 2) sind zu beachten.

12.3 **Grundwasserschutz**
Bei den Untergeschossen sind Vorkehrungen gegen Stau- und Schichtwasser (nichtdrückendes Wasser) zu treffen. Hausdrainagen sind untersagt.

13. **Geh- und Leitungsrecht** § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der notwendigen Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

14. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen)** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

14.1 **Aktiver Lärmschutz: Lärmschutzeinrichtung**
Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzeinrichtung" ist eine Lärmschutzeinrichtung herzustellen, die geeignet ist, die geplante Wohnbebauung vor den beeinträchtigenden Auswirkungen der L 385 (Lärm durch vorbeifahrende Kraftfahrzeuge) abzuschirmen. Die Festsetzung 8. ist zu beachten.

14.2 **Passiver Lärmschutz**
Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – wurden unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen an den zur L 385 orientierten Gebäudefassaden überschritten (Lärmpegelbereich III und IV nach DIN 4109). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile sind nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

15. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte einheimische Obst- und Laubbäume bzw. Sträucher zu verwenden.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

15.1 **Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Pro Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum aus der Pflanzliste anzupflanzen; auf Baugrundstücken ab 600 m² ist mind. ein Obst- oder Laubbaum pro 300 m² zu pflanzen. Einzelpflanzgebote entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden angerechnet.

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyreaster
Wildkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria

15.2 **Verkehrsgrün und Verkehrsflächen**
An der Böschung entlang der L 385 sind die naturnahen Hecken wiederherzustellen; nicht naturgemäße Arten in vorhandenen Hecken sind auszustocken. Bei Pflanzungen ist das geforderte Sichtdreieck (siehe Festsetzung 7.) zu beachten. Für Pflanzungen gilt die folgende Pflanzliste:

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Großkronige Bäume im Straßenraum
Die nachfolgenden Arten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Hol. Linde	Tila vulgaris
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Obstbaumwiese
Die Fläche ist als Salbei-Glatthaferwiese anzulegen und mit hochstämmigen Obstbäumen oder mittelkronigen Laubbäumen nach Pflanzliste 15.1 zu bepflanzen.

15.3 **Spielplatz**
Die Fläche soll mit Einzelbäumen (hochstämmige Obstbäume oder mittelkronige Laubbäume) nach Pflanzliste 15.1 bepflanzt werden.

16. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Pflanzliste zu ersetzen.

16.1 **Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher**
Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken innerhalb der festgesetzten Flächen für "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind zu erhalten, soweit sie nicht auf den für die Lärmschutzeinrichtung benötigten Flächen stehen.

17. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. **Biotop nach § 24a NatSchG**
Innerhalb des Bebauungsplanes liegt das besonders geschützte Biotop Robiniengehölz W-Dettingen mit der Biotop-Nr. 7519-416-0680 (siehe zeichnerische Festsetzungen). Das Biotop ist besonders geschützt als Feldhecke und Feldgehölz.

HINWEISE

1. **Bodenfunde**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. **Bodenschutz**
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.
Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.
Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.
Der Baubetrieb soll so organisiert werden, daß baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3. **Baugrund**
Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Gutachten Nr. 549-22 vom 25.11.1997) vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

4. **Baumschutz**
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. **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.

6. **Merkblatt zu neuen Baumstandorten**
Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

7. **Kriminalprävention**
Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tübingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an. Beratungstermine können unter Telefonnummer 0 70 71 – 97 28 17 1 vereinbart werden.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brandhecke West"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Brandhecke West" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 (wird für den Geltungsbereich aufgehoben)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser und –falls vorhanden- bei aneinandergrenzenden Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 **Dachgestaltung**

- **Dachform**

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder mit einer geneigten Dachfläche zulässig.

Bei „Nullenergiehäusern" und bei begrünten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

- **Dachneigung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad auszuführen.

Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdeckten Stellplätzen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen muß mindestens 15° betragen; bei geringerer Neigung sind die Dachflächen zu begrünen.

Bei „Nullenergiehäusern" und bei begrünten Dächern können ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden.

- **Dacheindeckung**

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien als Dacheindeckung zugelassen werden.

- **Dachgauben**

Zulässig sind Gauben mit Satteldach, Schleppgauben sowie Zwerchhäuser. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:
- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagerecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung von Gauben mit Satteldach muß der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen.

Die Eindeckung von Gaben und Zwerchhäusern ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen; ihre vorderen Ansichtsflächen sind als Fenster auszubilden.

1.2 **Fassadengestaltung**
Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), Kunststoff- und Metallverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

2. **Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

3. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Von den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks ist mindestens ein Drittel zu begrünen.

4. **Außenantennen** § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. **Freileitungen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. **Höhenlage des Grundstücks** § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

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

7. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x 1ha nicht übersteigen. Das Rückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Auftraggeber / Gemeinde:	Planungsbüro:	Projektnummer:
STADT ROTTENBURG a. N. Marktplatz 18 72108 Rottenburg a. N. Tel: 07472 / 105281 Email: stadt@rottenburg.de	NACHTRIEB & WEIGEL STADTEBAU UMWELTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg a. N. Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com	00 09

Bearbeiter:	Stand:	Dateiname:	Maßstab:	Nord:
T. Fett	20.05.2003	0009_BP_19.dwg	1 : 500	
Layoutname:	Plotdatum:	Format:		
500_fa mit TF	20.05.2003	0,78 x 1,87 = 1,46 m²		

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

(c) Copyright Deutsche Landesvermessung - Top. Karte 1:50 000 Baden-Württemberg

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 10.07.2001 beschlossen den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Dieser Beschluss wurde am 20.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Auf die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.07.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und der Begründung zugestimmt.

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

AUSLEGUNG:
In der Fassung vom 03.04.2001 von 31.07.2001 bis 14.09.2001.

ERNEUTE AUSLEGUNG:
In der Fassung vom 21.02.2003 von 06.03.2003 bis 19.03.2003

Rottenburg am Neckar, den 20.03.2003

Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 06.05.2003 als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 05.05.2003 sowie die Begründung in der Fassung vom 11.04.2003
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 07.05.2003

Bürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 76

Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.05.2003 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den19.05.2003

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

3. FERTIGUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN "BRANDHECKE - WEST"

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Brandhecke West"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Brandhecke West" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137, zuletzt geändert durch G v. 27.07.2001, BGBl. I S.1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend oder wahlweise festgesetzt. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, "Carports") sind mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen und einzugrünen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Mit Ausnahme der Lärmschutzeinrichtung sind in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotsfläche) sämtliche baulichen Anlagen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

Die Lärmschutzeinrichtung muss wegen der erforderlichen Annäherungssicht (v = 70 km/h, Sichtdreieck 3m/110m) vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

9. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung ist nicht verbindlich. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als „Wirtschaftswege" bzw. „Fuß- und Radwege" festgesetzt. An den im Bebauungsplan gekennzeichneten "Wirtschaftswegen" sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

In der unmittelbar an die L 385 angrenzende Verkehrsgrünfläche ist eine Lärmschutzeinrichtung zulässig (vgl. Punkt 14).

10. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Mulden herzustellen und zu unterhalten. Sie dienen der Ableitung des von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ankommenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal in der Straße „Brandhecke/Akazienweg".

11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
"Spielplatz"
"Obstbaumwiese"

11.2 Private Grünflächen

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
"Garten"

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

12.1 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als einzelne Fahrstreifen ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Frei geführte Fuß- und/oder Radwege sowie Wirtschaftswege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Die öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit breitem Fugenabstand) auszuführen.

12.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die Hinweise (unter Punkt 2) sind zu beachten.

12.3 Grundwasserschutz

Bei den Untergeschossen sind Vorkehrungen gegen Stau- und Schichtwasser (nichtdrückendes Wasser) zu treffen. Hausdrainagen sind untersagt.

13. Geh- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der notwendigen Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

14.1 Aktiver Lärmschutz: Lärmschutzeinrichtung

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzeinrichtung" ist eine Lärmschutzeinrichtung herzustellen, die geeignet ist, die geplante Wohnbebauung vor den beeinträchtigenden Auswirkungen der L 385 (Lärm durch vorbeifahrende Kraftfahrzeuge) abzuschirmen. Die Festsetzung 8. ist zu beachten.

14.2 Passiver Lärmschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – wurden unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen an den zur L 385 orientierten Gebäudefassaden überschritten (Lärmpegelbereich III und IV nach DIN 4109). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile sind nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

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

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte einheimische Obst- und Laubbäume bzw. Sträucher zu verwenden.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

15.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum aus der Pflanzliste anzupflanzen; auf Baugrundstücken ab 600 m² ist mind. ein Obst- oder Laubbaum pro 300 m² zu pflanzen. Einzelpflanzgebote entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden angerechnet.

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyreaster
Wildkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria

15.2 Verkehrsgrün und Verkehrsflächen

An der Böschung entlang der L 385 sind die naturnahen Hecken wiederherzustellen; nicht naturgemäße Arten in vorhandenen Hecken sind auszustocken. Bei Pflanzungen ist das geforderte Sichtdreieck (siehe Festsetzung 7.) zu beachten. Für Pflanzungen gilt die folgende Pflanzliste:

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Großkronige Bäume im Straßenraum
Die nachfolgenden Arten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Hol. Linde	Tila vulgaris
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Obstbaumwiese
Die Fläche ist als Salbei-Glatthaferwiese anzulegen und mit hochstämmigen Obstbäumen oder mittelkronigen Laubbäumen nach Pflanzliste 15.1 zu bepflanzen.

15.3 Spielplatz
Die Fläche soll mit Einzelbäumen (hochstämmige Obstbäume oder mittelkronige Laubbäume) nach Pflanzliste 15.1 bepflanzt werden.

16. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Pflanzliste zu ersetzen.

16.1 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher
Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken innerhalb der festgesetzten Flächen für "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind zu erhalten, soweit sie nicht auf den für die Lärmschutzeinrichtung benötigten Flächen stehen.

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

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Biotop nach § 24a NatSchG

Innerhalb des Bebauungsplanes liegt das besonders geschützte Biotop Robiniengehölz W-Dettingen mit der Biotop-Nr. 7519-416-0680 (siehe zeichnerische Festsetzungen). Das Biotop ist besonders geschützt als Feldhecke und Feldgehölz.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.
Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.
Der Baubetrieb soll so organisiert werden, daß baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3. **Baugrund**
Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Gutachten Nr. 549-22 vom 25.11.1997) vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

4. **Baumschutz**
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. **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.

6. **Merkblatt zu neuen Baumstandorten**
Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

7. **Kriminalprävention**
Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tübingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an. Beratungstermine können unter Telefonnummer 0 70 71 – 97 28 17 1 vereinbart werden.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brandhecke West"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Brandhecke West" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 (wird für den Geltungsbereich aufgehoben)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser und –falls vorhanden- bei aneinandergrenzenden Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

- **Dachform**

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder mit einer geneigten Dachfläche zulässig.

Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

- **Dachneigung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad auszuführen.

Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdeckten Stellplätzen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen muß mindestens 15° betragen; bei geringerer Neigung sind die Dachflächen zu begrünen.

Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern können ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden.

- **Dacheindeckung**

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien als Dacheindeckung zugelassen werden.

- **Dachgauben**

Zulässig sind Gauben mit Satteldach, Schleppgauben sowie Zwerchhäuser. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagerecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung von Gauben mit Satteldach muß der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen.

Die Eindeckung von Gaben und Zwerchhäusern ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen; ihre vorderen Ansichtsflächen sind als Fenster auszubilden.

1.2 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), Kunststoff- und Metallverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Von den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks ist mindestens ein Drittel zu begrünen.

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

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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

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

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

7. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x 1ha nicht übersteigen. Das Rückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

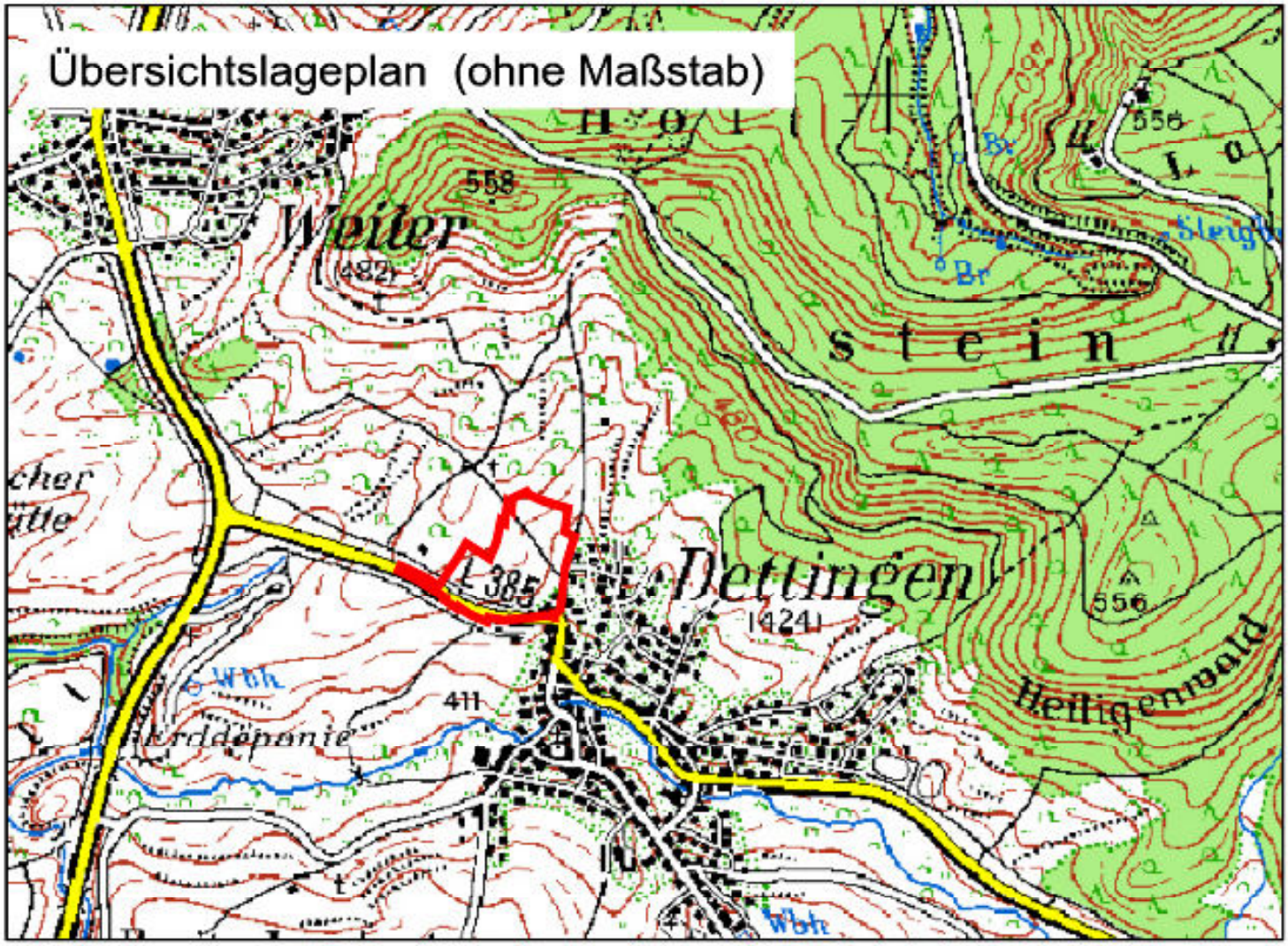
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Auftraggeber / Gemeinde:	Planungsbüro:	Projektnummer:
STADT ROTTENBURG a. N. Marktplatz 18 72108 Rottenburg a. N. Tel: 07472 / 105281 Email: stadt@rottenburg.de	**NACHTRIEB & WEIGEL** STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg a. N. Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com	**00 09**

Bearbeiter:	Stand:	Dateiname:	Maßstab:	Nord:
T. Fett	20.05.2003	0009_BP_20.dwg		
Layoutname:	**Plotdatum:**	**Format:**	**1 : 500**	
500_fa mit TF	31.10.2003	0,78 x 1,87 = 1,46 m²		



(c) Copyright Deutsche Landesvermessung - Top. Karte 1:50 000 Baden-Württemberg

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 10.07.2001 beschlossen den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Dieser Beschluss wurde am 20.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Auf die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.07.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und der Begründung zugestimmt.

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

AUSLEGUNG:
In der Fassung vom 03.04.2001 von 31.07.2001 bis 14.09.2001.

ERNEUTE AUSLEGUNG:
In der Fassung vom 21.02.2003 von 06.03.2003 bis 19.03.2003

Rottenburg am Neckar, den 20.03.2003

Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 06.05.2003 als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 05.05.2003 sowie die Begründung in der Fassung vom 11.04.2003
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 07.05.2003

Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

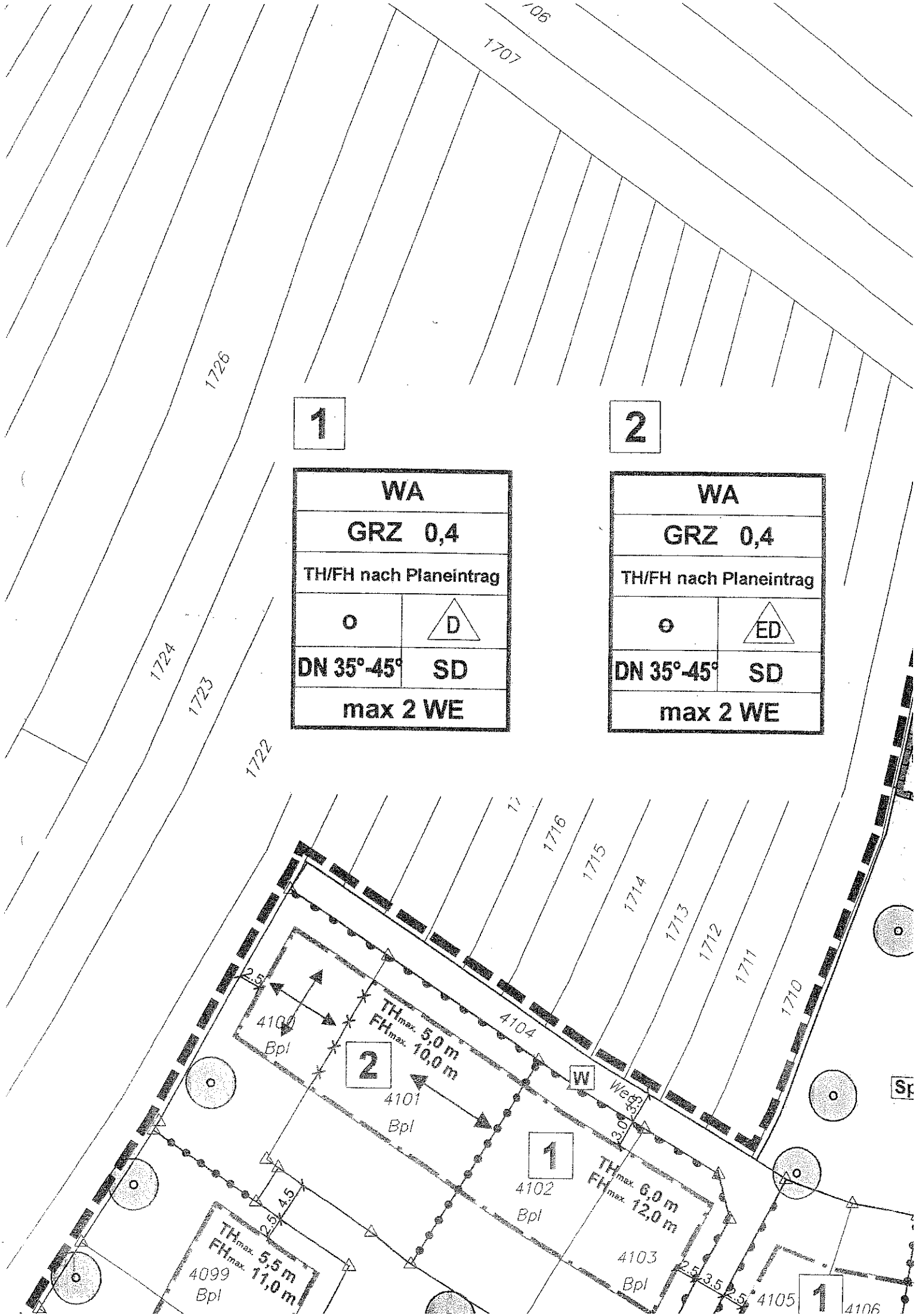
INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.05.2003 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den19.05.2003

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

FERTIGUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN **"BRANDHECKE - WEST"**


1
WA
GRZ 0,4
TH/FH nach Planeintrag
o
D
DN 35°-45°
SD
max 2 WE
2
WA
GRZ 0,4
TH/FH nach Planeintrag
o
ED
DN 35°-45°
SD
max 2 WE
1707
1726
1724
1723
1722
1716
1715
1714
1713
1712
1711
1710
4104
W
Weg
4100
Bpl
2
4101
Bpl
THmax. 5,0 m
FHmax. 10,0 m
1
4102
Bpl
THmax. 6,0 m
FHmax. 12,0 m
4103
Bpl
THmax. 5,5 m
FHmax. 11,0 m
4099
Bpl
4105
1
4106
2,5
4,5
3,5
3,0

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2WE — **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — **Grundflächenzahl**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

TH/FH — **Traufhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — **offene Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

D — **nur Doppelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

VERKEHRSFLÄCHEN

V — **Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

W — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde

Umspannstation
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Spielplatz/ Obstbaumwiese

Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Garten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Lärmschutzeinrichtung (aktiver Lärmschutz)
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen am Gebäude (passiver Lärmschutz)
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen und Firstrichtungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Begünstigte: Stadt Rottenburg am Neckar
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Grundstücksgrenzen, Bestand / Planung

vorhandene Bäume

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Biotop Nr. 7519-416-0680
§ 24a NatSCHG

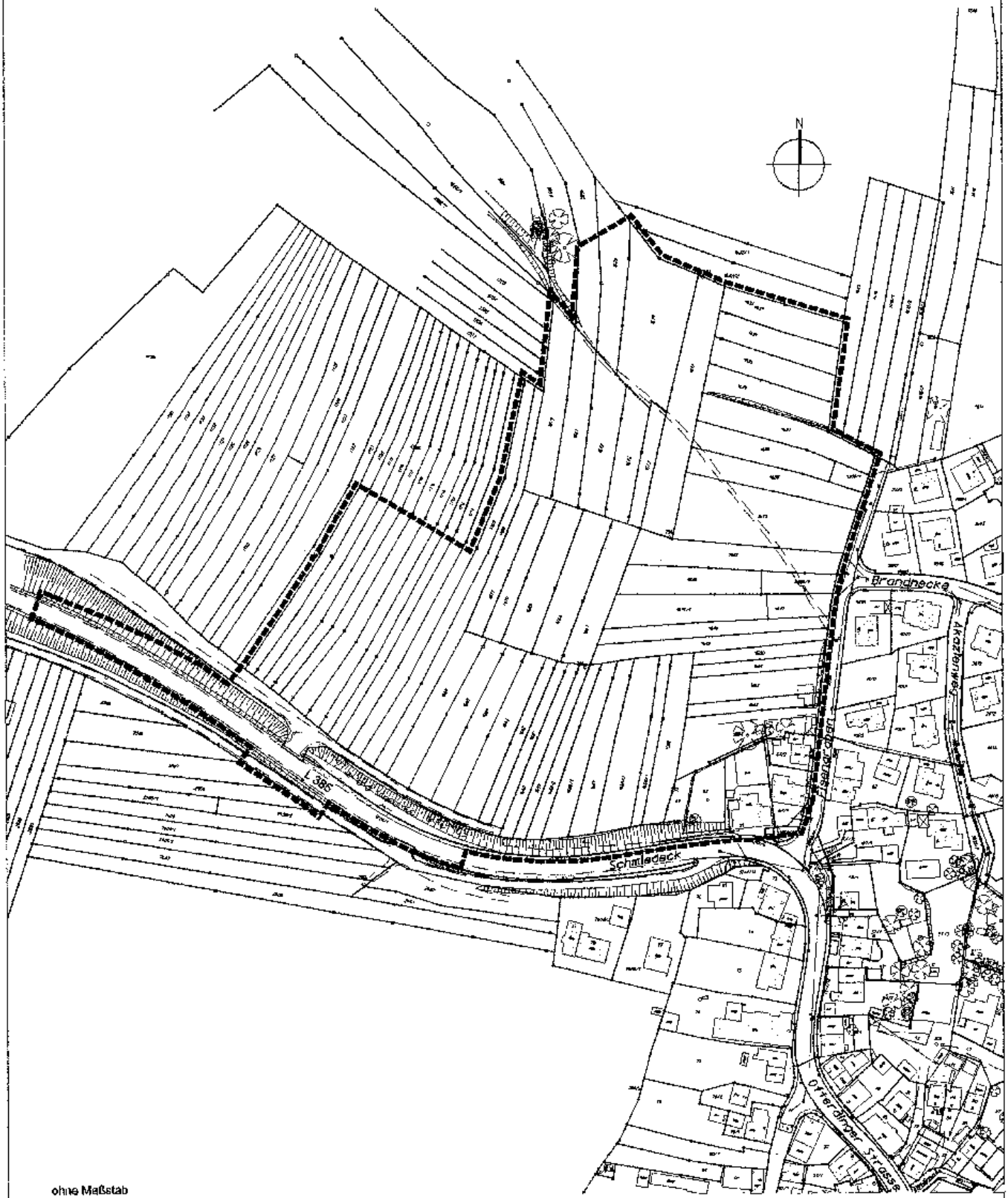
NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Baugebietsart
GRZ 0,4		maximale Grundflächenzahl
TH/FH nach Planeintrag		maximale Traufhöhe, maximale Firsthöhe
o	ED	Bauweise (E=Einzelhaus, D=Doppelhaus)
DN 35-45°	SD	Dachneigung / Dachform (SD=Satteldach)
max 2 WE		maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

BEBAUUNGSPLAN
Brandhecke-West

118

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
"Brandhecke-West" Dettingen



ohne Maßstab

Stadtplanungsamt

ROTTENBURG
AM NECKAR

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "BRANDHECKE WEST" IN DETTINGEN

BEGRÜNDUNG

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau , Umweltplanung
Telefon 06232/67760 Telefax 677667
Telefon/Telefax 07472/26452

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen wird in Rottenburg am Neckar sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen aufgrund der positiven demographischen Entwicklung und auch der geplanten gewerblichen Expansion weiter hoch bleiben.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung soll mit dem Gebiet "Brandhecke West" neben dem Abschluss des gesamten Neubaugebiets "Brandhecke" auch der endgültige nordwestliche Ortsrand geschaffen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 10.07.2001 beschlossen, für den Bereich "Brandhecke West" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach stellt das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche, geplant" dar. Dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg aus den Jahren 1989/90 mit Ergänzung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer Nutzung der Flächen als Wohngebiet entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet "Brandhecke West" liegt am nordwestlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar-Dettingen und schließt sich in westliche Richtung an das bereits überwiegend bebaute Neubaugebiet "Brandhecke" an. Die westliche und nördliche Grenze bilden die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die östliche Grenze die Straße "Eisengraben" und die südliche Grenze die L 385. Drei Grundstücke (Fl.St.Nr. 64, 64/1 und 64/2) im Einmündungsbereich des Eisengrabens in die L 385 (Schmiedeck) sind bebaut.

Die Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Anbindung des Baugebiets soll direkt an die L 385 erfolgen. Das Straßenbauamt Reutlingen hat dieser Anbindung zugestimmt. Die vorhandene Fahrbahn wird mit einer Linksabbiegespur versehen und der Einmündungsbereich an der Stelle der vorhandenen Feldweg-Einmündung durch die Stadt ausgebaut. Vom Fahrbahnrand ist der straßenrechtlich erforderliche Abstand einzuhalten.

Der Bebauungsplan umfaßt den Bereich der Einmündung und ersetzt die nach Straßenrecht erforderliche Planfeststellung. Der Nachweis des erforderlichen naturschutzrechtlichen Vollausgleiches für die Einmündung wird im Grünordnungsplan dargestellt.

Über die heute landwirtschaftlich genutzten Grundstücke verlaufen Wege, die nicht ausparzelliert sind. Die Gewährung der Überfahrrechte ist schwierig nachvollziehbar. Im Zuge der Planung ist die Erschließung der auch künftig im Außenbereich verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu gewährleisten.

Durch das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung der Energieversorgung Baden-Württemberg, die abgebaut wird.

Innerhalb des Bebauungsplanes liegt das besonders geschützte Biotop Robiniengehölz W-Dettingen mit der Biotop-Nr. 7519-416-0680 (siehe zeichnerische Festsetzungen). Das Biotop ist besonders geschützt als Feldhecke und Feldgehölz.

Im Geltungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung)" vom 12.04.1985 liegen die Fl.St.Nr. 64, 64/1 und 64/2. Die Dorfbildsatzung wird für diese nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke aufgehoben.

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Plangebiet wird eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 14.800 m² (Nettobauland x Grundflächenzahl: 37.000 m² x 0,4 = 14.800 m²) festgesetzt. Damit ist nach den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes vom 27.07.2001 eine UVP nicht erforderlich (UVP ab 100.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, Vorprüfpflicht ab 20.000 m² Grundfläche).

Im Übrigen entsprechen die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Untersuchungen, Planungen und Gutachten in ihren Inhalten in weiten Teilen den Anforderungen, die an eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetztes zu stellen sind.

5. Rahmenbedingungen

Zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmeinwirkungen der angrenzenden Landesstraße 385 wurde eine **schalltechnische Untersuchung**[1] erarbeitet, die die Erforderlichkeit und Wirksamkeit von Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.1 zusammengefaßt.

Zur **Untersuchung des Baugrundes und der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser** wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt[2]. Die Ergebnisse werden in Kap. 6.2 zusammengefaßt dargestellt.

Mit den landschaftspflegerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial i.S.d. § 1a BauGB bereitgestellt werden. Der **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan[3] stellt die natürlichen Voraussetzungen dar und erarbeitet Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan. Die Ergebnisse sind insbesondere in Kap. 6.3 sowie in Kap. 7.2 bis 7.5 dargestellt.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurden die **Erschließungsplanung** sowie die Planung für die Linksabbiegespur an der L 385[4] erarbeitet. Die Erschließungsplanung ist insbesondere in Kap. 7.6 zusammengefaßt dargestellt.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Verkehrslärm

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 385 auf das geplante Baugebiet "Brandhecke West" ermittelt und beurteilt.

Die Lärmeinwirkungen auf das geplante Baugebiet wurden auf der Grundlage aktueller Verkehrserhebungen prognostiziert. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation und zur weitgehenden Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ausgearbeitet.

Die konzipierte Lärmschutzmaßnahme entwickelt sich aus der vorhandenen Stützmauer, verläuft zunächst in einem Abstand von ca. 3 m zum Fahrbahnrand und wird unter Beachtung des erforderlichen Sichtfeldes bis zum geplanten Anschluss des Wohngebietes an die L 385 geführt. Fortgesetzt wird der Lärmschutz westlich des Anschlusses auf einer Länge von etwa 35 m.

Die erforderliche Höhe des Lärmschutzes beträgt im Bereich der bestehenden Stützmauer etwa 4,5 m über der Fahrbahn, westlich des Anschlusses an die L 385 ca. 3,5 m über der Fahrbahn und östlich des Anschlusses ca. 3,0 m über Gelände.

Die Ausführung des Lärmschutzes erfolgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten durch eine Blocksteinschichtung mit aufgesetzter Holzwand und Bepflanzung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen

---

1 ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Lärmschutz Bebauungsplan Brandhecke-West Rottenburg a.N. - Dettingen, Riedlingen, Oktober 1998

2 Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das Vorhaben Planung Baugebiet "Brandhecke-West" in Rottenburg – Dettingen, Gutachten-Nr. 549-22, Rottenburg a.N., November 1997

3 menz+weik GbR, Grünordnungsplan „Brandhecke-West", Tübingen, Mai 2001

4 Ingenieurbüro Dreher, Erschließungsplanung mit Anschluß an die L 385 für das Baugebiet "Brandhecke-West" in Rottenburg a.N. - Dettingen, Rangendingen, 2001

sollen soweit möglich erhalten werden. Zur Vermeidung von Reflexionen sollten straßenseitig absorbierende Konstruktionen bzw. Oberflächen eingesetzt werden.

Durch die Anbindung der Erschließungsstraße für das Baugebiet ergibt sich eine Lücke im Lärmschutz, die zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den Gebäuden im Anschlussbereich führt. An diesen Gebäuden besteht die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109.

6.2 Baugrundgutachten

Die Untergrundverhältnisse weisen nur sehr geringe Versickerungsleistungen auf.

Das Gutachten enthält insbesondere Hinweise zu Dimensionierungswerten für Gründungsmaßnahmen. Eine Flachgründung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden ist in Abhängigkeit der Konsistenz der angetroffenen bindigen Böden möglich. Für die Planung der Erschließungsstraßen enthält das Gutachten die maßgeblichen Dimensionierungswerte und Angaben für Erdbauarbeiten.

Aufgrund des Flurabstandes sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen im Bauzustand erforderlich.

6.3 Grünordnungsplan

Gegenstand des Grünordnungsplans ist die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum. Erfassungs- und Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotop, Landschaftsbild/Erholung. Für den Ausbau der L 385 wird der Geltungsbereich im Süden erweitert. Der erforderliche landschaftspflegerische Begleitplan, der den durch den Straßenbau hervorgerufenen Eingriff untersucht, wurde im Zuge des Grünordnungsplanes erarbeitet.

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die bauplanerisch beabsichtigten Vorhaben daraufhin überprüft, ob und in welcher Weise sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen und ob sie den Eingrifftatbestand nach dem Naturschutzrecht erfüllen.

Ein Eingriff liegt vor, wenn durch das geplante Vorhaben

- die Gestalt oder Nutzung der betroffenen Flächen verändert werden kann und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

Kriterien zur Beurteilung von Erheblichkeit und Nachhaltigkeit sind

- die Bewertung der Schutzgüter, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können sowie
- Art, Intensität, Dauer und räumliche Ausdehnung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen.

Zur Ermittlung des Eingriffs werden die bei der Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen (z.B. Beseitigung des Bewuchses, Versiegelung des Bodens) der potentialbezogenen Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft gegenübergestellt. Anschließend werden die Beeinträchtigungen ermittelt, die im Sinne des Naturschutzrechtes als Eingriffe zu werten sind.

Abschließend erfolgt die Ermittlung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Für die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden weitgehend als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB in den Bebauungsplan sowie nach § 74 LBO als örtliche Bauvorschriften übernommen.

Für die (teilweise) Entfernung des Biotops (Robiniengehölz W-Dettingen mit der Biotop-Nr. 7519-416-0680; siehe zeichnerische Festsetzungen) liegt eine Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Tübingen vor.

Weil die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Baugebietes untergebracht werden können, wurde der Ausgleichsumfang außerhalb des Geltungsbereiches gemäß

der Öko-Konto-Konzeption über die theoretischen Wiederherstellungskosten ermittelt. Diese Kosten werden als Maßnahmen für den theoretischen Ersatz angesehen und bestehen aus:

- Grunderwerbskosten
- Kosten für die Vorbereitung des Standortes
- Herstellungskosten
- Pflegekosten bis zum Erreichen der Funktionsfähigkeit
- Nebenkosten für Erwerb, Genehmigung, Planung und Kontrolle
- Zuschläge für Beeinträchtigung durch Versiegelung
- Zuschläge für ein zeitliches Defizit bis zur Funktionserfüllung.

Im vorliegenden Fall werden durch Neuversiegelung ca. 16.833 m² Fläche in Anspruch genommen. Die Umwandlung von Acker in Grünflächen bewirkt eine Abflussverzögerung von ca. 10% auf diesen Flächen (ca. 2.355 m²), während die Versiegelung eine Abflußbeschleunigung von durchschnittlich 60% bewirkt. Daher kann die neue Grünfläche ca. 17 % des zusätzlichen Abflusses einer gleich großen versiegelten Fläche aufnehmen. Somit verringert sich die Auswirkung der Flächenversiegelung um ca. 400 m² auf 16.433 m².

Das Gesamtkostenäquivalent für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches beträgt 121.829,86 EUR. Eine Aufteilung der Maßnahmen zwischen Baugebiet und Anschluß L 385 sollte wie folgt getroffen werden:

- Maßnahme 4 (Neuanlage von Salbei-Glatthaferwiesen) des Grünordnungsplans jeweils zur Hälfte
- Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nach dem Kostenäquivalent entsprechend dem Versiegelungsanteil; der Versiegelungsanteil des Anschlußausbaus beträgt 700 m². Daraus ergibt sich ein Kostenäquivalent von 5.189,61 EUR.

Ein Ausgleich für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auszugleichenden Beeinträchtigungen kann im Rahmen des Ausbaus des Widdumgrabens erbracht werden. Der Graben ist naturnah umzugestalten. Entwicklungsziel im Bereich des Grabens ist eine extensiv genutzte Fläche mit unterschiedlich feuchten bis nassen Standorten, auf denen sich gewässertypische Pflanzengesellschaften entwickeln können. Im Rahmen der Ausbaumaßnahme wird eine Teilmaßnahme im Umfang des Gesamtkostenäquivalents festgelegt, da die gesamte Ausbaumaßnahme wesentlich höhere Kosten verursacht.

Sollten sich die vorgesehenen Maßnahmen aus eigentumsrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht umsetzen lassen, sind wert- und funktionsgleiche Maßnahmen zu ergreifen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Baugebiet soll ein wichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern geleistet werden. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen soll daher eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Im Vorfeld wurden konkrete Planungsvorstellungen in Form eines Gestaltungsplanes entwickelt, die vom Ortschaftsrat und Gemeinderat als Grundlage für die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes beschlossen wurden.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebiets stellt den nordwestlichen Abschluss der vorhandenen Ortslage dar. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und bedingt durch die Hanglage des Gebietes ist eine Wohnbebauung mit einem hohen Anteil freistehender Familienhäuser sowie Doppelhäuser vorgesehen.

In der Gebietsmitte befindet sich ein Grünzug, der in die offene Landschaft überleitet.

Erschließungsstraßen und Bebauung werden am Geländeverlauf ausgerichtet. An den Ortsrändern sind überwiegend traufständige Einzel- oder Doppelhäuser geplant, die einen harmonischen Übergang zur Landschaft bilden sollen. Öffentliche Grünflächen als Spielplatz und die Obstbaumwiese sollen das Baugebiet mit der freien Landschaft verknüpfen. Durch Wirtschaftswege wird die Verbindung zwischen Ortschaft und Außenbereich geschaffen.

Das Baugebiet ist im Südwesten mit der L 385 und im Osten mit den Straßen "Brandhecke/Eisengraben" verbunden. Die Baugrundstücke werden über eine nördliche und eine südliche Schleife erschlossen. Entlang der Haupterschließungsstraßen und teilweise auch entlang der Nebenstraßen sind einseitig Pflanz- und Parkierungsstreifen vorgesehen, entlang der Nebenstraßen überwiegend einseitige Baumstandorte mit Pflanzbeet.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm ist entlang der L 385 eine Lärmschutzeinrichtung erforderlich.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Durch den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Boden mit Eingriffen durch Überbauung bzw. Versiegelung und Teilversiegelung zu rechnen. Mit folgenden Maßnahmen sollen diese Eingriffe vermieden bzw. gemindert werden:

- Beschränkung der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß,
- Befestigung eines Teils der öffentlichen Verkehrsfläche (Stellplätze, Gehwegbereich) mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit definiertem Fugenabstand),
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich privater Grundstückszufahrten und nicht überdachter Stellplätze,
- Wiederverwendung des Mutterbodens auf dem Grundstück.

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Hauptbeeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und in -geringerem Umfang- durch die Entfernung ortstypischer Vegetation zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Baudurchführung nach DIN 18920,
- Erhalt bzw. Neupflanzung von (Obst)bäumen auf den Baugrundstücken,
- Vorgaben hinsichtlich der Gebäudestellung und der äußeren Gestaltung der Gebäude, Anpassung an die nähere Umgebung,
- Gestaltung der Lärmschutzeinrichtung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und -soweit möglich- des dort vorhandenen Biotops,
- Grünverbindungen als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) mit Einzelpflanzgeboten (Obst- und/ oder Laubbäume),
- Gestaltung eines landschaftstypischen Ortsrandes im Westen und Nordwesten.

7.4 Konzeption Wasserschutz

Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen sowie Bodenverdichtung führen dazu, daß anfallendes Regenwasser zu erhöhtem Anteil als Oberflächenwasser abfließt und zu geringerem Anteil zur Neubildung von Grundwasser beiträgt. Dies soll insbesondere mit folgenden Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden:

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2)
- Ableitung des von den Außenbereichsgrundstücken ablaufenden Oberflächenwassers über einen Klarwasserkanal zum Katzenbach.

7.5 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen des Klimas und die Beeinträchtigungen durch den von der L 385 hervorgerufenen Lärm sollen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden:

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2),
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken und im Straßenraum,
- Zulässigkeit begrünter Dächer,
- aktiver Lärmschutz (Lärmschutzeinrichtungen) und
- Gebäudestellung als Einladung zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süden über die direkte Anbindung an die L 385 und im Osten an die Straße "Brandhecke/Eisengraben". Die Haupterschließungsstraße verbindet die beiden Anschlusspunkte des Plangebiets.

Die Grundstücke im südlichen Teil und nördlichen Teil werden durch je eine schleifenförmige Wohnstraße erschlossen. Durch die beiden Anbindungen ist das Verkehrskonzept wenig störanfällig und ermöglicht vor allem in den Nebenstraßen sehr ruhige Wohnlagen.

7.6.1 Ruhender Verkehr

In Teilbereichen sind einseitig entlang der Straßen öffentliche Stellplätze als Längsparkstreifen mit Bäumen vorgesehen.

7.6.2 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Haupterschließungsstraße ist ein abgesetzter Gehweg geplant. Die übrigen Straßen sollen als Mischflächen gestaltet werden.

Im Baugebiet gibt es Wirtschaftswege, die die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherstellen sollen bzw. vorhandene Wege anbinden. Im Süden verläuft parallel zur L 385 ein Weg, der die Unterhaltung der Lärmschutzeinrichtung ermöglichen soll.

7.7 Konzeption Ver- und Entsorgung

7.7.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, da die Anlagen für eine konventionelle Entwässerung mit entsprechender Dimensionierung bereits außerhalb des Baugebietes vorhanden sind. Weitere, vorhandene Einrichtungen im Bereich der Ortslage werden steuerungstechnisch optimiert.

Eine Rückhaltung wurde innerhalb und außerhalb des Baugebietes geprüft. Die Einrichtung von Rückhaltemulden wäre sowohl innerhalb wie außerhalb des Plangebietes möglich; allerdings wirft die Führung der Ableitung zum Vorfluter wegen fehlender Grundstücksverfügbarkeit und der großen Entfernung erhebliche Kosten- und Realisierungsprobleme auf. Auf den Grundstücken sollen daher die anfallenden Niederschlagswässer zurückgehalten und abgepuffert werden. Sie können dann gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben werden und sorgen für eine Entlastung der Kläranlage.

7.7.2 Umspannstation

Im Bereich des Spielplatzes wird der Standort für eine Umspannstation bereitgestellt.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Anlehnung an die Festsetzungen im Nachbargebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die differenzierte Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft.

8.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen Einzel- und Doppelhäuser, d.h. Bereiche, in denen nur Doppelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll die Versorgung mit Familienhäusern sichergestellt werden.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist teilweise die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung der öffentlichen Räume und die Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind nur zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, wegen der angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen und der Lage am künftigen westlichen Ortsrand vermieden werden.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, "Carports") sind mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen und einzugrünen. Nebengebäude sind im Rahmen der Regelungen der Landesbauordnung zulässig (verfahrensfrei bis 40 m³ Volumen).

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden.

8.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die aufgrund einzuhaltender Abstände zur Landesstraße L 385 erforderlichen von Bebauung freizuhaltenden Flächen wurden als nicht überbaubare Grundstücksflächen in Kombination mit der Einschränkung baulicher Nebenanlagen festgesetzt. In diesen Flächen sind Lärmschutzeinrichtungen zugelassen.

Bei der Planung der Lärmschutzeinrichtung sind die Sichtfelder zu beachten.

8.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind Wirtschaftswege sowie Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese Flächen sichern die Erreichbarkeit der freien Landschaft sowohl für den Landwirtschaftsverkehr wie auch für Fußgänger und Radfahrer.

8.7 Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser

Am nördlichen Gebietsrand werden Flächen zur Ableitung des vom Außenbereich kommenden Oberflächenwassers in den Klarwasserkanal in der Straße „Brandhecke/Akazienweg" festgesetzt. Damit kann ein Teil des Oberflächenwassers direkt dem Vorfluter zugeführt werden; dies ist aus Gründen des Grundwasserschutzes und der Grundwasseranreicherung sinnvoll.

8.8 Grünflächen

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen als „Spielplatz" und „Obstbaumwiese". Zusammen mit den „Verkehrsgrünflächen" übernehmen sie Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen am Rand und innerhalb der bebauten Fläche.

Die private Grünfläche „Garten" sichert den vorhandenen Nutzgarten nach dem Willen der Eigentümer.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplans Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen getroffen (vgl. Kap. 7.2 bis 7.5).

Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und -soweit möglich- ausgeglichen werden.

8.10 Geh- und Leitungsrecht

Auf den Fl.St.Nr. 1656/1 und 1655 ist ein Geh- und Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Rottenburg festgesetzt.

8.11 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens (vgl. Kap. 6.1) soll entlang der L 385 eine Lärmschutzeinrichtung errichtet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzeinrichtung werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- im Einmündungsbereich der L 385 in das Baugebiet überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Obergeschosse sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

8.12 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage des Grünordnungsplans werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Pflanzgebote auf Baugrundstücken und Grünflächen sowie um Standorte für Einzelpflanzungen im Straßenraum.

Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Bepflanzung von Verkehrsflächen.

8.13 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen für "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind zu erhalten, soweit sie nicht auf den für die Lärmschutzeinrichtung benötigten Flächen stehen.

Damit soll gewährleistet werden, daß das Ausgleichskonzept des Grünordnungsplans nachhaltig umgesetzt wird.

8.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Die örtlichen Bauvorschriften für Dachgauben lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an.

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z.B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x 1 ha nicht übersteigen. Das Rückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

Mit diesen Festsetzungen sollen die Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (keine Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens, vorhandenes Mischwassernetz) umgesetzt werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden in einem freiwilligen Bodenordnungsverfahren umgelegt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**ca. 5,23 ha**	**100,0 %**
Wohnbauflächen	ca. 3,70 ha	70,75 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün und Lärmschutzeinrichtung	ca. 1,24 ha	23,70 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,24 ha	4,60 %
Private Grünflächen	ca. 0,05 ha	0,95 %

12. Kosten

Bruttokosten wurden am 17.03.2003 auf der Grundlage der Baukostenermittlung des Ingenieurbüros Dreher, Rangendingen vom 17.03.2003 vom Tiefbauamt zusammengestellt und ergänzt. Ingenieurhonorare, das STEG-Honorar sowie Zuschläge für Unvorhergesehenes sind nicht berücksichtigt.

12.1	**Äußere Erschließung**	
	Verkehrsanlagen	155.000,- EUR
	Kanalisation	40.000,- EUR
	Wasserversorgung	100.000,- EUR
12.2	**Innere Erschließung**	
	Verkehrsanlagen	1.083.000,- EUR
	Kanalisation	680.000,- EUR
	Wasserversorgung	245.000,- EUR
12.3	**Öko-Konto**	121.830,- EUR
		2.424.830,- EUR

13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen, Lärmschutzeinrichtung (Pflege) und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar im September 2002 mit **19.134,44 EUR** jährlich ermittelt.

Rottenburg am Neckar, den 11.04.2003

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar, den 11.04.2003

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung