

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Gassenäcker"

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

Rechtsgrundlagen

- BauGB =** Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- BauNVO =** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- PlanzV 90 =** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6
 - 1.1.1 Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
 - 1.1.2 Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - 1.2 Gewerbegebiet (GEe) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9
 - 1.2.1 Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art (siehe auch Punkt 1.2.2), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Lagerplätze, deren gelagerte Materialien und Güter eine Höhe von maximal 5m nicht überschreiten

Mit folgenden Einschränkungen:

Betriebe und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) einhalten.

Die Immissionsrichtwerte tags/nachts betragen an den Immissionsorten:

- im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA): tags 55 dB (A)/nachts 40 dB (A)
- im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE): tags 60 dB (A)/nachts 45 dB (A).

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch eine fachgutachterliche Stellungnahme zu bestätigen. Diese ist bei solchen Vorhaben entbehrlich, bei denen keine betriebsbedingten Lärmwirkungen offenkundig sind.

1.2.2 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Verkaufsfläche
- Tankstellen
- Vergnügungstätten aller Art

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert festgesetzt, siehe Planeintrag. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Höchstmaße für Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH), im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

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

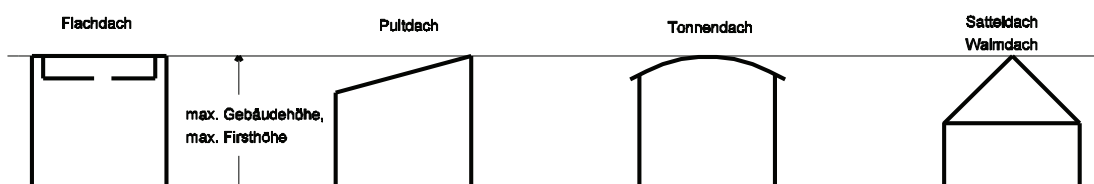
Die Traufhöhe (TH) wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Die Firsthöhe (FH) wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

Als Gebäudehöhe (GH) ist definiert:

- Bei Flachdächern (FD): Der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
- Bei Pultdächern (PD) und bei Tonnendächern (TD): Der höchste äußere Punkt der Dachkonstruktion.
- Bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD): ist die Gebäudehöhe (GH) identisch mit der Firsthöhe (FH).

Systemskizzen:



Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile wie z.B. Aufzüge oder Schornsteine im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen. Bei wahlweisem Richtungspfeil kann die Stellung und Hauptfirstrichtung alternativ erfolgen.

Garagen und überdeckte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6

BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind überdeckte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Stellplätze und überdeckte Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig, siehe Planeintrag.

8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung ist nicht verbindlich.

Das entlang der Hemmendorfer Straße festgesetzte Verkehrsgrün darf zum Zweck notwendiger Zugänge und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen unterbrochen werden.

9 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB

9.1 Öffentliche Grünfläche

Als Öffentliche Grünfläche ist festgesetzt:

ten · "Widdumgraben"

10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außenbereich ist von den Bauherren entsprechend der Planzeichnung entweder ein Wall oder eine Entwässerungsmulde herzustellen.

Bei der Herstellung des Walles ist darauf zu achten, dass die Erschließung der angrenzenden/durchschnittenen Grundstücke gewährleistet ist.

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

11.1 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.

11.2 Minimierung der Versiegelung / Verbesserung des Wasserhaushaltes

Hof- und Stellplatzflächen sowie nur zeitweise befahrene Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser dieser Flächen, das nicht versickert, sowie das Niederschlagswasser von Dachflächen ist dem Widdumgraben durch die Herstellung von Entwässerungsrinnen quer zur Straße zuzuführen.

Bereiche gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind der Kanalisation zuzuführen.

11.3 Grundwasserschutz

Drainagen mit Anschluss an das Entwässerungssystem sind nicht zulässig.
Untergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

11.4 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

11.5 Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2)

Im Rahmen des geplanten Ausbaus des Widdumgraben ist ein Ausgleich für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gassenacker" ausgleichbaren Beeinträchtigungen zu erbringen. Hierbei ist der Widdumgraben, der nur zeitweise wasserführend ist, keine typische Vegetation feuchter Standorte aufweist und regelmäßig gemäht wird, in geeigneten Teilbereichen (A1 und A2) 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.

Zur Steuerung der Artenzusammensetzung sind als Initialpflanzung auetypische Straucharten der Artenliste A 5 (Punkt 8 der HINWEISE) einzusetzen. Der Umfang der Maßnahme bemisst sich nach dem im Grünordnungsplan zum Bebauungsplangebiet "Gassenacker" in Rottenburg am Neckar - Dettingen ermittelten Gesamtkostenäquivalent. Die Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) bzw. das hierfür ermittelte Gesamtkostenäquivalent werden den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Anpflanzungen vorzunehmen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten unter Punkt 8 der HINWEISE zulässig.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

12.1 Einzelpflanzgebot

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit großkronigen Bäumen erster Ordnung entsprechend der Artenliste A 2 auszuführen.

12.2 Flächenpflanzgebote

12.2.1 Flächenpflanzgebot "Pfg 1" und "Pfg 1 Wall"

Die flächenhaften Pflanzgebote sind in lockerer Weise mit schnellwüchsigen Sträuchern der Artenliste A 3 zu bepflanzen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/qm). In den mit "Pfg 1 Wall" gekennzeichneten Bereichen ist zusätzlich zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außenbereich vom Bauherrn ein Wall herzustellen.

Die festgesetzten Flächenpflanzgebote dürfen zum Zweck der Erschließung der angrenzenden bzw. durchschnittenen Grundstücke

- auf den Flurstücken 3399, 3400, 3401, 3402, 3403/1 und 3403/2 insgesamt einmal
- auf dem Flurstück 3404/2 einmal
- auf den Flurstücken 3406 und 3407 insgesamt einmal

in einer Breite von 3 m unterbrochen werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass die zu erstellenden Wälle so ausgebildet sind, dass die Erschließung der angrenzenden / durchschnittenen Grundstücke gewährleistet ist.

12.2.2 Flächenpflanzgebot "Pfg 2 Mulde"

Zur Ableitung des aus dem Außenbereich ankommenden Oberflächenwassers sind Entwässerungsmulden herzustellen. Die Entwässerungsmulden sind als wechselfeuchte Standorte zu gestalten und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu hat eine Gras-/Kräuteransaat zu erfolgen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20 g/qm), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Gehölzpflanzungen in den Mulden selbst sind zu vermeiden.

12.3 Durchgrünung der privaten Freiflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Durchgrünung von mindestens 40 %, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) von mindestens 20 % des Baugrundstückes zu gewährleisten.

12.4 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden mit mehr als 50 qm Fläche sind dort, wo dies technisch und vom Betriebsablauf möglich ist, mit Kletterpflanzen nach Artenliste A 4 oder mit Spalierobst zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 qm aufweisen. Je 10 m ungegliederte Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen.

Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste A 1 zu pflanzen.

12.5 Stellplätze

Sofern nicht bereits in der Planzeichnung ein zu pflanzender Baum nach Artenliste A 2 festgesetzt ist, ist je 5 Stellplätze/überdeckte Stellplätze ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen/überdeckten Stellplätzen entsprechend der Artenliste A 1 zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) sämtlicher Bäume in den Stellplatzflächen muss mindestens 2,5 Meter x 2,5 Meter groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

13. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sowie der in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Baum sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch die entsprechende Neupflanzung nach den Artenlisten unter Punkt 8 der HINWEISE zu ersetzen.

14. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

Hinweise

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

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

2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vergl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.

Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. 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 eine geologische Stellungnahme vor:

Egner & Partner, Ingenieurbüro, Angewandte Geologie und Umweltplanung, BV Gewerbegebiet "Unterer Brühl" Dettingen, Versickerungsprognose, Tübingen, Dezember 2000

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.

5. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Höhenbezugspunkte zu beachten.

6. Geländeschnitte

Den Bauvorlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

7. Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

8. Artenlisten

Bei sämtlichen Gehölzarten ist auf ungeklontes, aus Sämlingen gezogenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet "Süddeutsches Hügel- und Bergland" (" 7 ") zu achten, da andernfalls die Gefahr der Florenverfälschung besteht und ein Verstoß gegen § 29 a NatSchG vorliegt. Bei folgenden Gehölzen (in A 2 und A 5) ist auf im Forstvermehrungsgesetz (FoVG) definierte Herkunftsgebiete zu achten: Bergahorn, Esche, Spitzahorn, Winterlinde und Schwarzerle.

Artenliste A 1: Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel

Artenliste A 2: Großkronige Bäume (1. Ordnung)

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

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Artenliste A 3: Schnellwüchsige Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Artenliste A 4: Kletterpflanzen

Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"
Schlingknöterich	<i>Fallopia aubertii</i>

Artenliste 5: Bäume und Sträucher am Widdumgraben

Die nachfolgenden Arten können alternativ verwendet werden.

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Buchweide	<i>Salix fragilis</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

9. 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.

10. Merkblatt Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

11. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden bedürfen wegen der bestehenden hydrogeologischen Verhältnisse (Karst, hoch gespannt) und auf Grund der Nähe zum Heilquellenschutzgebiet Bad Niedernau einer Einzelfallbeurteilung.

12. Grundstücksentwässerung

In Teilen des Baugebietes können die Untergeschosse nicht im Freispiegel entwässert werden.

13. Hochwasserschutz

Auf eine mögliche Überschwemmung der an den Widdumgraben angrenzenden Flächen wird hingewiesen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (Objektschutzmaßnahmen wie z.B. hoch gelegene Kellerfenster, Kellerabgänge sowie Absicherung des Öltanks gegen Aufschwimmen) sind zu treffen.

14. Luft- und Klimaschutz

Die Abluftführung von Anlagen ist so zu realisieren, dass die Quelhöhe der Abluft möglichst hoch liegt. Eine bodennahe Abluftführung ist zu unterlassen.

15. Immissionsschutz

Um konfliktfreie Verhältnisse in Bezug auf Lärmimmissionen zu schaffen, ist für Bauvorhaben im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Beschränkung der Betriebszeiten auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr sowie die Untersagung von lärm erzeugenden (Reparatur-)Arbeiten im Freien zu regeln.

Die Lärmwirkungen der Bauvorhaben sind durch ein schalltechnisches Gutachten zu belegen. In diesem müssen auch Vorschläge für eine lärmoptimierte Gebäudeanordnung und -Ausführung angegeben werden.

Örtliche Bauvorschriften "Gassenäcker"

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

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ergibt sich aus der Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei begrünten Dächern und bei Nullenergiehäusern auch andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

1.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung darf nur solches Material verwendet werden, das keine Belastung des Bodens durch die Versickerung von Dachflächenwasser darstellt.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig und müssen in die Dachfläche integriert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im mit Walmdach (WD) gekennzeichneten Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) hat die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder gleichfarbenen Dachsteinen oder in Form von begrünten Dächern (siehe Punkt 1.1.1) zu erfolgen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind als Dacheindeckung auch andere Materialien zulässig.

Im restlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) ist das Dacheindeckungsmaterial der Hauptgebäude nicht näher bestimmt. Gründächer sind anderen Materialien grundsätzlich vorzuziehen, Metaldächer sind nur beschichtet zulässig. Bei der Farbgebung der nicht begrünten Dächer sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle, leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung unzulässig. Oberlichter und Lüftungsöffnungen sind zulässig.

1.1.3 Zwerchhäuser und Dachaufbauten

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig, sofern die Gesamtlänge der Zwerchhäuser /Dachaufbauten ein Drittel der jeweiligen Dachseite nicht überschreitet. Die Zwerchhäuser /Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung und von Glasflächen unzulässig.

Fassaden, die eine Länge von 25 m überschreiten, sind, zum Beispiel durch Fenster oder Gebäudevor- und Rücksprünge zu gliedern.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen von Gebäuden zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen bandartige Werbeanlagen am Gebäude nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens 2/3 der Gebäudeseite sein.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen.

4. Einfriedungen der Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder Ähnlichem in massiver Bauweise ab einer Höhe von 0,50 m sowie Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig.

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sowie gegenüber der angrenzenden freien Feldflur sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen oder zu beranken.

5. 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.

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

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bei Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes schon bestehen, ist eine Erdverkabelung nicht zwingend erforderlich.

7. Höhenlage des Grundstückes § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Der 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.

Ordnungswidrigkeit § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 15/64 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

20.06.2000

Ortsübliche Bekanntmachung

30.06.2000

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

03.12.2002

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 20.02.2003

bis 19.03.2003

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 29.11.2002

und Begründung vom 29.10.2002 / 13.11.2002 / 20.11.2002

Erneuter Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2, 3 BauGB

20.07.2003

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2, 3 BauGB

vom 01.09.2003

bis 12.09.2003

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 11.07.2003

und Begründung vom 10.07.2003

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

28.10.2003

Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen

und örtliche Bauvorschriften

in der Fassung

vom 01.10.2003

sowie Begründung in der Fassung

vom 29.09.2003

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 29.10.2003

gez. Dr. Keppel

Bürgermeister

gez. A.Garthe

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit

06.02.2004

Rottenburg am Neckar, den 06.02.2004

gez. A.Garthe

Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTHEIL DETTINGEN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"GASSENÄCKER"

Zeichenerklärung



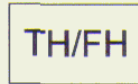
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



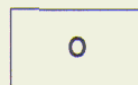
Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO



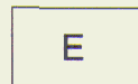
Traufhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



Gebäudehöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



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



Gebäudestellung, Hauptfirstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Private Stellplätze, überdeckte Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO



Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



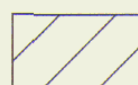
Gehweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB



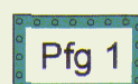
Öffentliche Grünfläche, "Widdumgraben"
§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Nr. 16 BauGB



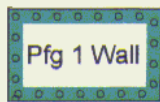
Umgrenzung von Flächen für die
Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



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



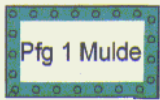
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB



Wall

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB



Mulde

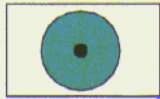
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB



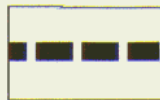
Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



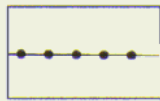
Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



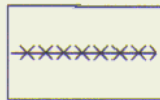
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB

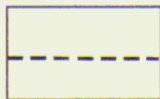


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

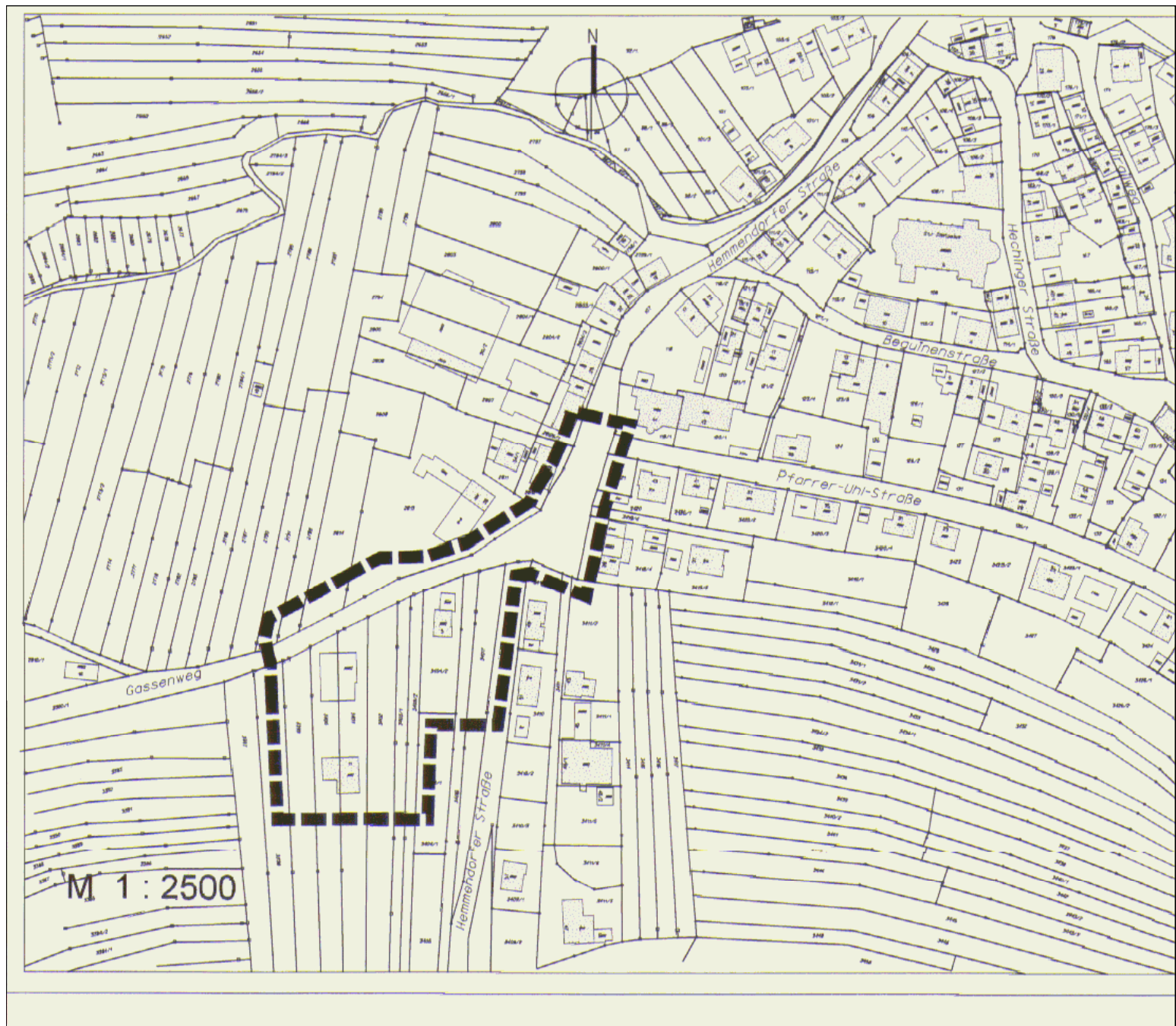


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Geplante Grundstücksgrenze

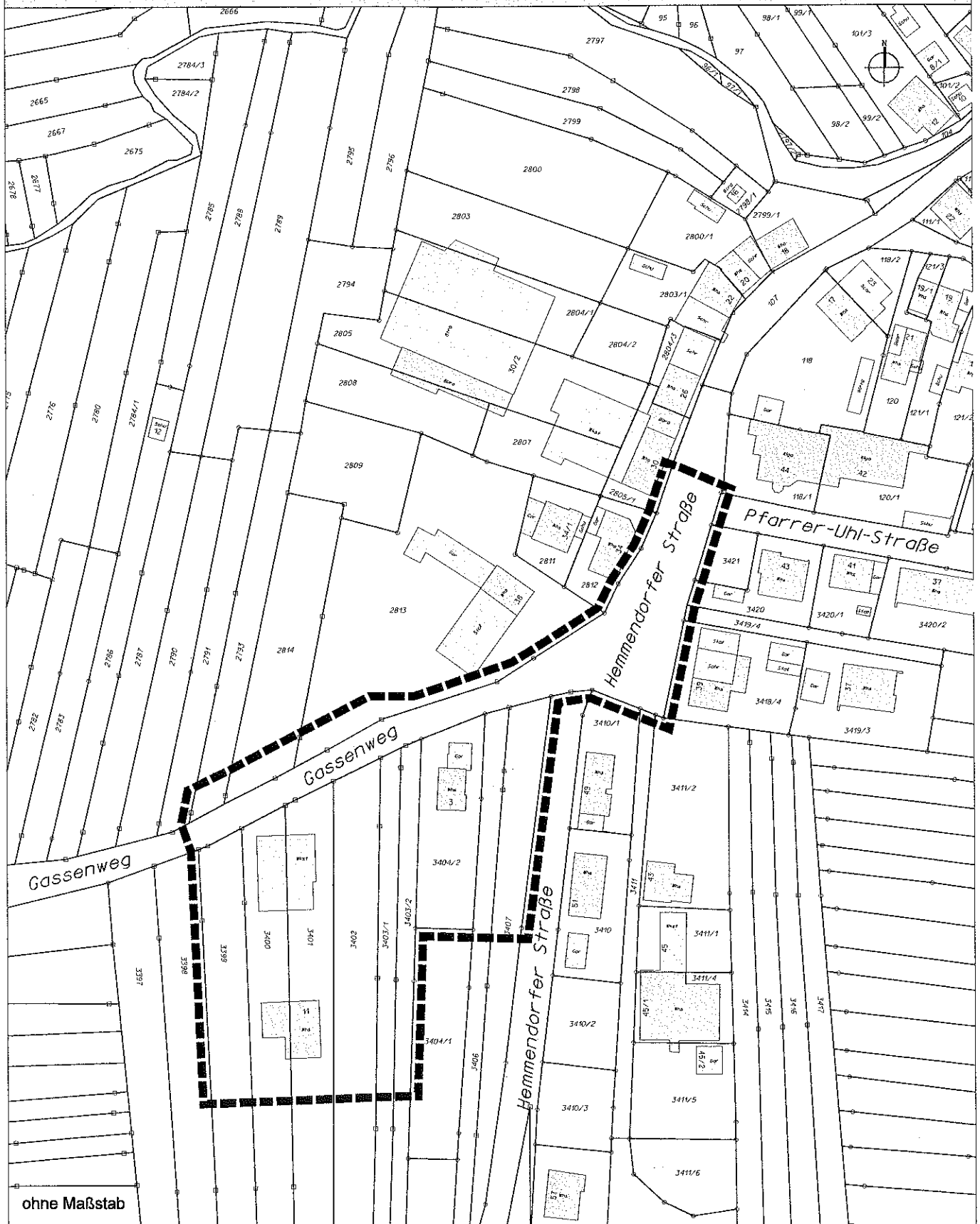
Nutzungsschablone	
Baugebietsart	
maximale Grundflächenzahl	
max. Traufhöhe, max. Firsthöhe, max. Gebäudehöhe	
Bauweise	Einzelhaus
Dachneigung	Dachform
max. Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude	



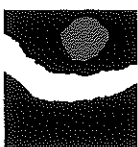
Bebauungsplan

" Gassenäcker "

Rottenburg am Neckar - Dettingen



ohne Maßstab



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 20.06.2000 beschlossen, für den Bereich „Unterer Brühl“ in Rottenburg am Neckar - Dettingen einen Bebauungsplan (Anlage 1) aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Brühl“ sollte einem ortsansässigen Betrieb die Umsiedlung aus beengter Lage in einem bestehenden Wohngebiet ermöglicht sowie gleichzeitig den bereits im „Unteren Brühl“ bestehenden Betrieben Rechtssicherheit und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Darüber hinaus sollten weitere gewerbliche Bauflächen für örtliche Handwerker bereitgestellt werden.

Auf Grund der Lage am südwestlichen Ortsrand Dettingens und der daraus resultierenden schlechten Anbindung an die Ortsdurchfahrtsstraße L 385, Ofterdinger Straße, regte sich in der Bevölkerung Unmut gegenüber der Ausweisung eines Gewerbegebietes in den ursprünglich geplanten Ausmaßen. Befürchtet wurde vor allem ein deutlich höheres Schwerlastkraftwagen- und Personenkraftwagenaufkommen sowie eine erhöhte Gefährdung der Fußgänger und hier insbesondere der Kleinkinder im Bereich der Pfarrer-Uhl-Straße/Kindergarten/Spielplatz durch das Fehlen eines Gehweges.

In einer Untersuchung¹ wurde die äußere Erschließung des Gebietes geprüft, die im wesentlichen über folgende Strecken erfolgt:

Von Ofterdingen her kommend über die Max-Heinzelmann-Straße, die Hechinger Straße und die Pfarrer-Uhl-Straße bis zum Gassenweg. Mit Ausnahme der Pfarrer-Uhl-Straße weisen die vorgenannten Straßen einen von der Fahrbahn durch Bordstein abgegrenzten Gehweg auf.

Von der Kernstadt kommend erfolgt die Zufahrt über die Hechinger Straße, die Hemmendorfer Straße bis zum Gassenweg. Die Hechinger Straße wurde in den vergangenen Jahren ausgebaut, die Gehwege gepflastert sowie die Straße mit Querbändern aus Betonpflaster gestaltet. Die rechtwinklige Einmündung von der Hechinger Straße in die Hemmendorfer Straße ist sehr eng. Die Hemmendorfer Straße ist unterschiedlich breit ausgebaut; die engste Stelle mit einer Breite von ca. 3,70 m befindet sich unmittelbar neben dem rund 3,50 bis 4 m tiefer liegenden Aischbach.

Um die Zufahrt zum Gewerbegebiet „Unterer Brühl“ über die Pfarrer-Uhl-Straße zu ermöglichen, sollte zumindest ein Gehweg hergestellt werden, um den Schutz der Fußgänger, insbesondere im Bereich des Kindergartens / Spielplatzes sicher zu stellen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurden hierfür verschiedene Varianten mit Kosten zwischen 25.000 und 250.000 € erarbeitet.

Die Erschließung des Gewerbegebietes über die Hechinger Straße / Hemmendorfer Straße erfordert den Ausbau der Hemmendorfer Straße zu einer Einbahnstraße mit ca. 80.000 € sowie den Bau einer Stützmauer entlang dem Aischbach mit ca. 150.000 bis 200.000 €. Zusammen ergeben sich für die äußere Erschließung des Gewerbegebietes „Unterer Brühl“ Kosten in Höhe von 255.000 bis 530.000 €

Neben der unbefriedigenden verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes und der damit verbundenen äußerst hohen Kosten zur Verbesserung der Situation stellt sich im „Unteren Brühl“ ein weiteres Problem:

Die Gewässerdirektion Donau/Bodensee hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine fachtechnische Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete des Aischba-

¹ Raidt und Geiger, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Erschließung des Gewerbegebietes „Unterer Brühl“ in Rottenburg am Neckar - Dettingen, August 2002

ches/Katzenbaches sowie des Krebsbaches angekündigt. Vor diesem Hintergrund wurde seitens des Tiefbauamtes vorab ein Ingenieurbüro mit der Erarbeitung eines Flussgebietsmodells² beauftragt. Zweck dieses Gutachtens war die Ermittlung der Überschwemmungslinie auf der Höhe des geplanten Gewerbegebietes sowie die Klärung, ob mit der Erschließung des Gebietes ein Retentionsraumverlust verbunden ist.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan „Unterer Brühl“ eingearbeitet: durch Abgrabung einer festgesetzten Retentionsfläche um 0,50 m Höhe und Anschütten eines Walles mit einer Höhe von 1,0 m am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sollte der Verlust des Retentionsraumes ausgeglichen und das Gebiet vor einer Überschwemmung geschützt werden.

Unabhängig von der Planung des Bebauungsplanes „Unterer Brühl“ ist der Ausbau des Widdumgrabens vorgesehen. Auf Grundlage der vorliegenden Ausbauplanung, kann, nach heutigem Kenntnisstand, eine Überschwemmung des Widdumgrabens im Bereich des „Unteren Brühls“ nicht ausgeschlossen werden. Tritt dieser Fall ein, so würde sich die Situation im „Unteren Brühl“, nördlich des Gassenweges verschärfen, da durch die Schutzmaßnahmen gegen eine Überschwemmung des Aischbaches, das Wasser des Widdumgrabens einstauen würde.

Aus diesen Gründen wurde eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Unterer Brühl“ erforderlich. Der neue Geltungsbereich „Gassenäcker“ berücksichtigt nur noch eine Entwicklung im südlichen Bereich des Gassenweges, für den bereits eine Bauvoranfrage über die Erweiterung des bestehenden Kfz-Betriebes sowie eine Bauvoranfrage über den Bau eines Wohnhauses vorliegt.

Entgegen dem ursprünglichen Geltungsbereich „Unterer Brühl“ wurde das bestehende Wohnhaus auf den Flurstücken 3400 und 3401 als Betriebswohnung in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

Durch die Verkleinerung des Plangebietes ist mit keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrs zu rechnen, so dass zunächst auf die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der äußeren Erschließung des Bebauungsplangebietes „Unterer Brühl“ verzichtet werden kann.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar - Hirrlingen - Neustetten - Starzach stellt das Plangebiet „Gassenäcker“ als bestehende gemischte Baufläche dar.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung setzt in Abstufung und in Abstimmung mit den vorhandenen Nutzungen für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg aus den Jahren 1989/90 sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen.

² Thomas Nill, Ingenieurbüro, Flussgebietsmodell Aischbach, Dezember 2000

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet „Gassenäcker“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Dettingen und umfasst neben etwa 0,24 ha bereits bebauter Fläche insgesamt ca. 0,79 ha .

Die westliche und südliche Grenze bilden die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die östliche Grenze die „Hemmendorfer Straße“ und die nördliche der Widdumgraben.

Im Plangebiet besteht die Firma ate Eberle, Kfz-Teile GbR mit Wohnhaus sowie ein weiteres Wohnhaus. Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden bisher landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Geh- und Fahrrecht

Für das mit einem Wohnhaus bereits bebaute Flurstück 3404/2 ist im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht entlang der Westgrenze mit einer Breite von ca. 2,5 bis 3,0 m für das Flurstück 3404/1 eingetragen. Das Recht darf nur zur Bewirtschaftung des Flurstücks 3404/1 als landwirtschaftliches Grundstück ausgeübt werden, nicht zum Bau oder zur Nutzung von Bauwerken jeder Art.

Für die rückwärtige Erschließung der Flurstücke 3399, 3400, 3401, 3402, 3403/1, 3403/2 besteht kein Geh- und Fahrrecht, da die Flurstücke einem Eigentümer gehören.

4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt. Damit ist nach den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes vom 27.07.2001 eine UVP nicht erforderlich.

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 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes zu stellen sind.

5. Rahmenbedingungen

In einer **Geologischen Stellungnahme**³ wurden die geologischen Verhältnisse im ursprünglichen Plangebiet „Unterer Brühl“ untersucht sowie die Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser geprüft. Die Ergebnisse können auf den geänderten Geltungsbereich „Gassenäcker“ übertragen werden und sind in Kap. 6.1 zusammengefasst.

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt werden. Die im vorliegenden **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rottenburg am Neckar – Dettingen**⁴ erarbeitete

³ Egnér & Partner, Ingenieurbüro, angewandte Geologie, Umweltplanung, Geologische Stellungnahme, BV Gewerbegebiet „Unterer Brühl“ Dettingen, Versickerungsfähigkeitsprognose, Tübingen, Dezember 2000

⁴ Menz & Weik GbR, Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rottenburg am Neckar - Dettingen, November 2002

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung basiert auf einer detaillierten schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Untersuchungsgebietes durch die geplanten Nutzungsänderungen. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.2 sowie in Kap. 7.2 bis 7.4 dargestellt.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Brühl“ wurde die **Erschließungsplanung**⁵ erarbeitet, die auch für den verkleinerten Geltungsbereich „Gassenäcker“ herangezogen wird. Die Erschließungsplanung ist in Kap. 7.5 und 7.6 zusammengefasst.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Geologische Untersuchung

Im Vorfeld konkreter Planung möglicher Versickerungsmaßnahmen sollte das Gelände auf die Beschaffenheit und Wasseraufnahmefähigkeit der oberen Bodenschichten untersucht werden.

Der vorliegende Bericht enthält die Darstellung der durchgeführten Maßnahmen sowie die Auswertung der Ergebnisse.

Es wurden drei Kleinbohrungen im Rammkernverfahren bis auf eine Tiefe von 3,00 unter Geländeoberkante im Bereich nördlich des Gassenweges niedergebracht. Die Untergrundverhältnisse wurden auf Grund der durchgeführten Untersuchungen beschrieben und beurteilt. Die Angaben beziehen sich daher auf die Untersuchungsstellen. Sollten sich bei Baumaßnahmen vor Ort Verhältnisse ergeben, die von denen im Gutachten abweichen, so ist erneut ein Gutachter hinzuzuziehen.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:

- **Geologische Verhältnisse**

Im Untersuchungsgebiet wurden in den Kleinbohrungen nahezu einheitliche Verhältnisse angetroffen. Im oberflächennahen Bereich wurde jeweils ein 0,20 m mächtiger, steifer, dunkelbrauner Mutterboden (Schluff, feinsandig, tonig, humos) vorgefunden. Unterhalb dieses Horizontes folgten tonige, feinsandige, rotbraune Schluff-Horizonte mit weicher bis steifer Konsistenz. Sie reichten bis in eine Tiefe von 3,00 m unter Geländeoberkante. Lokal variieren die Sand- und Tonanteile im Untergrund.

- **Bewertung der Versickerungseigenschaften**

Eine nennenswerte Versickerung ist ohne weitere Verbesserungsmaßnahme des Bodens wie z.B. Bodenaustausch nicht möglich. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan keine Versickerungsanlagen wie z.B. Muldensysteme festgesetzt. Anstatt dessen ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen dem Widdumgraben zuzuleiten.

⁵ Raidt und Geiger, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Erschließung des Gewerbegebietes „Unterer Brühl“ in Dettingen, Januar 2001

6.2 Landschaftsplanerisches Gutachten

Die Bebauung des geplanten Wohn- und Gewerbegebietes „Gassenäcker“ hat wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasserhaushalt und Boden sowie Landschaft und Erholung zur Folge. Ferner sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima/Luft zu erwarten.

Tabelle 1 gibt einen Überblick der flächenhaft darstellbaren Inanspruchnahme und der erheblichen Beeinträchtigungen.

Flächenbilanz

	Fläche [ha]
Gesamtinanspruchnahme	
Geltungsbereich des B-Plans	0,79
• davon Versiegelung durch Bestand	0,24
• Allgemeines Wohngebiet	0,14
• Gewerbegebiet	0,28
• Verkehrsflächen	0,12
• Verkehrsgrünflächen	0,03
• Flächenpflanzgebote (privat)	0,14
• Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsmaßnahme A1	0,08
• Versiegelung neu	0,19
Erhebliche Beeinträchtigungen	
Boden/Wasserhaushalt	0,19
Landschaft/Erholung	nicht quantifizierbar
Klima	nicht quantifizierbar

Die Ausgleichskonzeption sieht Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vor. Hierzu wurden Maßnahmenbereiche herangezogen, die im Sinne der Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufwertungsbedürftig sind.

Die Ausgleichskonzeption für das geplante Gewerbegebiet hat folgende Schwerpunkte:

- Erhalt eines Teils der Bodenfunktionen durch Reduzierung der Versiegelung und Wiederverwendung des anstehenden Bodens
- Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet durch Dachbegrünung (nicht verbindlich), wasserdurchlässige Stellplätze und Einleiten des Dachwassers in den Widdumgraben
- Schutz des Wohnumfelds vor Emissionen durch Ansiedlung ausschließlich emissionsarmer Betriebe
- Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild durch Höhenbegrenzung der Gebäude, Dachbegrünung und Begrünung mit großkronigen Bäumen und Sträuchern
- Verbesserung des Wasserhaushalts und Wiederherstellung beeinträchtigter Bodenfunktionen durch naturnahe Umgestaltung des Widdumgrabens.

Die im Einzelnen vorgesehenen Maßnahmen zeigt Tabelle 2:

Maßnahmenübersicht

Maßnahme Nr.	Art der Maßnahme	Maßnahme	Fläche [ha]
1	Minderung	Mutterboden zwischenlagern und wieder auftragen	--
2	Minderung	Ausbilden der Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen	0,04
3	Minderung	Einleiten von Dachwasser in vorhandenen Gräben	--
4	Minderung	Begrenzung der Gebäudehöhen (10 bzw. 8 m); ortsübliche Fassaden- und Dachfarben	--
5	Minderung	Ansiedlung ausschließlich emissions- armer Betriebe (Lärm und Schadstoffe)	--
6	Minderung	Begrünung der flachen Dachflächen	max. 0,2
7	Ausgleich	Begrünung des Randes des Gewerbegebietes mit großkronigen Bäumen und schnellwüchsigen Sträuchern	0,05
8	Ausgleich	Begrünung des Freigeländes mit großkronigen Bäumen und schnellwüchsigen Sträuchern	0,01
9	Ersatz	Ausbau und naturnahe Umgestaltung des Widdumgrabens	
10	Schutz	Erhalt des landschaftsbildprägenden Baums an der Gabelung Gassenweg/ Hemmendorfer Straße	--

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen in Art und Umfang an den beeinträchtigten Flächen und deren Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild orientiert werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds gelten als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§11 (2) NatSchG). Dies läßt sich nicht durch Flächengrößen oder andere Maßeinheiten quantifizieren. Hier muss festgestellt werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen das Ziel der Wiederherstellung eines typischen und ansprechenden Erscheinungsbildes qualitativ erreichen. Im vorliegenden Fall führen Pflanzmaßnahmen an den Außenrändern des Baugebiets innerhalb von 5 bis 15 Jahren zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können daher als ausgeglichen betrachtet werden.

Durch großflächige Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen des Bodens insbesondere seiner Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses. Wesentliche Kompensationsmaßnahme für diese Beeinträchtigungen ist die naturnahe Umgestaltung des Widdumgrabens. Der dem Baugebiet Gassenacker zuordenbare Anteil an dieser Maßnahme ist über die theoretischen Wiederherstellungskosten zu bestimmen. Die Maßnahme soll dem Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt durch Neuversiegelung von 1900 m² Fläche dienen. Durch die flächenhafte Begrünung am Rand des Gebietes können die Beeinträchtigungen des Bodens um weitere 0,05 ha reduziert werden, da hier die Filter- und Pufferfunktion und das Retentionsvermögen gegenüber dem Ausgangszustand verbessert werden. Da die Dachbegrünung nicht verbindlich festgesetzt werden soll, kann sie bei der Eingriffsbilanz nicht berücksichtigt werden. Das Kostenäquivalent errechnet sich wie folgt:

Versiegelungszuschlag für 1400 m ²	€ 7,00/m ²	€ 9.800,00
zuzügl. 16 % MWSt		€ 1.568,00
Gesamtkostenäquivalent		€ 11.368,00

Bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind die erheblichen Beeinträchtigungen im naturschutzrechtlichen Sinn als ausgeglichen zu betrachten.

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

7. Ziele und Zwecke der Planung

Die Flurstücke Nr. 3400 und 3401 sind mit einem Wohnhaus und einer Kfz-Werkstatt bebaut. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten liegen die Baugrundstücke eindeutig im Außenbereich. Um dem bestehenden Betrieb Rechtssicherheit und Erweiterungsmöglichkeiten zu verschaffen sowie die angrenzenden ebenfalls im Außenbereich liegenden Flächen einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Hemmendorfer Straße und den Gassenweg.

Die Bebauung, die den westlichen Abschluss der vorhandenen Ortslage darstellt, gliedert sich entsprechend dem Bestand in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Volumen und Gestaltung der Bebauung orientieren sich an dem Ziel einer funktional und optisch harmonischen Einbindung sowohl in die städtebauliche Situation als auch in den Landschaftsraum:

Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass im Übergang zur freien Landschaft (westlicher Gebietsrand) eine Abstufung der Gebäudehöhen von 10 m auf 8 m erfolgt.

Die festgesetzte Randpflanzung am südlichen und westlichen Rand des Bebauungsplangebietes dient der besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter erfolgen durch den Verlust von Böden (Überbauung) und durch Bodenverdichtungen. Verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes ist eine starke Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses sowie gleichzeitig die Minderung der Grundwasserneubildung die Folge. Mit folgenden Maßnahmen und Festsetzungen sollen diese Eingriffe vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden:

- Wiederverwendung des Oberbodens auf dem Grundstück
- Durchführung von Bodenarbeiten entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Hof- und Stellplatzflächen und nur zeitweise befahrene Wege
- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Möglichkeit der Dachbegrünung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers

- Einleitung des Niederschlagswassers von Dachflächen sowie des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen in den Widdumgraben
- Verbot von Gebäudedrainungen.

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop (Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume) sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen. Diese sind nicht erheblich. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und Entfernung ortstypischer Strukturen zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen und Festsetzungen sollen die Beeinträchtigungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden:

- Flächenpflanzgebote zur Ortsrandeingrünung / Durchgrünung
- Erhalt bzw. Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und Freiflächen
- Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Baudurchführung nach DIN 18920
- Möglichkeit der Dachbegrünung
- Vorgaben hinsichtlich Gebäudehöhe (Höhenstaffelung) und Gestaltung der Gebäude (Fassadenbegrünung, ortsübliche Fassaden- und Dachfarben).

7.4 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 bzw. der Luft sollen durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen so gering wie möglich gehalten werden:

- Minderung der Versiegelung
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken und Freiflächen
- Festsetzung der Fassadenbegrünung und Möglichkeit der Dachbegrünung
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE)
- Verbot einer bodennahen Abluftführung von Anlagen.

7.5 Konzeption Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt im wesentlichen über folgende Strecken:

Von Ofterdingen her kommend über die Max-Heinzelmann-Straße, die Hechinger Straße, die Pfarrer-Uhl-Straße und die Hemmendorfer Straße bis zum Gassenweg; von der Kernstadt kommend erfolgt die Zufahrt über die Hechinger Straße, die Hemmendorfer Straße bis zum Gassenweg.

Das Baugebiet selbst wird über den Gassenweg erschlossen, der erstmals planmäßig ausgebaut und als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird.

Zur Erschließung der angrenzenden / durchschnittenen Feldflur (Flurstücke 3399, 3400, 3401, 3402, 3403/1, 3403/2; Flurstück 3404/1 und Flurstücke 3406, 3407) darf das festgesetzte Flächenpflanzgebot mit einem wasserdurchlässigen Belag unterbrochen werden.

7.5.1 Ruhender Verkehr

Die Breite der Erschließungsstraßen wurde mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung sowie aufgrund der Größe des anzuschließenden Gebietes auf ein Minimum beschränkt. In Folge dessen wurde auf die Bereitstellung öffentlicher Stellplätze verzichtet.

7.5.2 Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr

Die Hemmendorfer Straße und in Fortsetzung der Gassenweg sind Teil des „Hohenzollern-Radwanderwegs“. Durch die Erschließung des Baugebiets wird der ausgewiesene Radwanderweg nicht beeinträchtigt. Auch die Erschließung der Feldflur über den Gassenweg ist weiterhin möglich.

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Vorgesehen ist eine Entwässerung im sogenannten modifizierten Mischsystem. Hierbei wird dem Mischwasserkanal nur das häusliche und betriebliche Schmutzwasser sowie das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser zugeführt; dieses Mischwasser wird abgeleitet und behandelt. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dach-, Stellplatz- und Hofflächen ist in den Widdumgraben durch die Herstellung von Entwässerungsrinnen quer zur Straße einzuleiten.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Merkmalen des Bestandes als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Die (ausnahmsweise) Zulässigkeit bzw. der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten der Baugebietstypen resultiert aus der strukturellen Eigenart des Gebietes wie auch aus den Rahmenbedingungen wie Grundstücksgröße und Verkehrsanbindung.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind bis auf die unter Nr. 2 aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzungen festgesetzt. Als weitere zulässige Nutzung sind Anlagen für Verwaltungen in den Festsetzungskatalog aufgenommen worden.

Die in § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Als Ausnahmen können die in § 4 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO sowie die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf der Grundlage von § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO wurden die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Da sich der Standort „Gassenäcker“ aufgrund seiner Lage im Raum nicht zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eignet, wurden Einzelhandelsbetriebe, die als „Gewer-

bebetriebe aller Art“ im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, auf eine Verkaufsfläche von 700 m² beschränkt.

Die Höhe der Material- und Güterlagerung auf Lagerplätzen wurde beschränkt, um eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit soll gewährleistet werden, dass gewerbliche Bauflächen auch als solche genutzt werden. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme soll auf Grund der allgemeinen Zulässigkeit im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässig sein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe. Die Höhen sind so festgelegt, dass eine Abstufung von 10 m auf 8 m in Richtung Westen zum Ortsrand hin erfolgt. Damit soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft erreicht werden, der sich im Süden durch die topografischen Gegebenheiten ergibt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,3, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) von 0,6 festgesetzt, um im Übergang zur freien Landschaft eine angepasste Bebauungsdichte zu erzielen.

8.3 Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen Einzelhäuser, d.h. Bereiche, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Grundsätzlich sollen alle für die Grundstücksnutzung erforderlichen Anlagen mit Ausnahmen der Zufahrten und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verwirklicht werden. Auch Lagerplätze, die in der Regel bauliche Anlagen sind, die der Lagerung von Materialien (Gütern) oder dem Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern und dergleichen dienen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden zusätzlich Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze festgesetzt, um die Nutzung auf den Baugrundstücken zu ordnen.

8.5 Stellung baulicher Anlagen

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die (First)richtung in der Planzeichnung festgesetzt, um eine harmonische Bebauung des Ortsrandes sowie ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

8.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen und der Lage am Ortsrand vermieden werden.

8.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist die Breite der unterschiedlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ihre Ausgestaltung ist zur Information dargestellt.

Zur Begrünung des Straßenraumes ist das „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Dieses darf zum Zweck notwendiger Zugänge und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen unterbrochen werden.

8.8 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche „Widdumgraben“ dient der Ableitung des Niederschlagswassers der angeschlossenen Dach-, Hof- und Stellplatzflächen und der Flächensicherung.

8.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außenbereich ist von den Bauherren entsprechend der Planzeichnung entweder ein Wall oder eine Entwässerungsmulde herzustellen.

Bei der Herstellung des Walles ist darauf zu achten, dass die Erschließung der angrenzenden / durchschnittenen Grundstücke gewährleistet ist.

8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des **Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rottenburg am Neckar – Dettingen**⁶ sowie darüber hinaus Festsetzungen und Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz, Luft- und Klimaschutz, Schutz von Insekten, Baumschutz, zum Massenausgleich sowie zur Minimierung der Versiegelung getroffen (vgl. Kap. 6.2 und Kap. 7.2 bis 7.4).

⁶ Menz & Weik GbR, Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rottenburg am Neckar - Dettingen, November 2002

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

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) gewährleisten den vollständigen Ausgleich der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

8.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Grundlage des **Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rottenburg am Neckar – Dettingen** ⁶ werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Festsetzungen für Einzelpflanzungen, um Flächenpflanzgebote auf Baugrundstücken und Freiflächen, um Festsetzungen über die Durchgrünung der privaten Freiflächen sowie um Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und Stellplätzen (vgl. Kap. 6.2 und Kap. 7.2 bis 7.4).

Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke, der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

Um die Baugrundstücke vor wild abfließendem Außenbereichswasser zu schützen, ist in den Flächenpflanzgeboten überdies die Herstellung von Mulden und Wällen festgesetzt.

8.12 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 entsprechend der festgesetzten Artenlisten zu ersetzen.

Der ortsbildprägende Baum innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Widdumgraben“ ist zur Erhaltung festgesetzt.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept des **Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rottenburg am Neckar – Dettingen** ⁷ nachhaltig umgesetzt wird.

8.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufgrund von Höhendifferenzen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem bestehenden Gelände sind vom jeweiligen Eigentümer zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendige Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um eine Verkleinerung der Baugrundstücke mit daraus resultierender Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

⁷ Menz & Weik GbR, Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rottenburg am Neckar - Dettingen, November 2002

8.14 Hinweise

Der Bebauungsplan wurde um Hinweise ergänzt, um die Fachbehörden gebeten haben oder die zu einem besseren Verständnis des Bebauungsplanes und einer bestmöglichen Umsetzung beitragen.

8.15 Örtliche Bauvorschriften

Mit den zusätzlich zum Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen der Grundstücke, Außenantennen, Freileitungen, Höhenlage des Grundstückes) soll ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,79 ha	100,00 %
Wohnbaufläche	0,14 ha	18 %
Gewerbliche Baufläche	0,28 ha	35 %
Verkehrsfläche	0,12 ha	15 %
Besondere Verkehrsfläche	0,03 ha	4 %
Öffentliche Grünfläche / Ausgleichsmaßnahme A1	0,08 ha	10 %
Flächenpflanzgebote (privat)	0,14 ha	18 %

Von der ermittelten Gesamtfläche sind bereits ca. 0,24 ha bebaut, so dass für eine Neubebauung eine Bruttofläche (Baufläche inklusive Erschließung und Grünflächen) von ca. 0,55 ha verbleibt.

11. Kosten

11.1 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten wurden auf der Grundlage der Kostenberechnung des Ingenieurbüros Raidt und Geiger zum Bebauungsplangebiet „Unterer Brühl“ (Januar 2001) wie folgt geschätzt.

In der Kostenaufstellung sind neben Zuschlägen für Unvorhergesehenes die Ingenieurhonorare sowie die Mehrwertsteuer enthalten. Grundstückskosten und Honorare für Sonderfachleute sind nicht berücksichtigt. Den Einzelkosten wurde das Preisniveau vom Winter 2000/2001 zu Grunde gelegt.

Kanalisation	ca. 20.000,-- €
Straßenbau incl. öffentliche Grünflächen	ca. 120.000,-- €

11.2 Öko-Konto

Gesamtkostenäquivalent

11.368,-- €

ca. 151.500,-- €

12. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden mit 4.700,-- € jährlich ermittelt.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 29.09.2003

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Gabriele Groß
Stadtplanungsamt

Anlage

**Übersichtsplan zum Bebauungsplan
" Gewerbegebiet Unterer Brühl"
Rottenburg am Neckar
Stadtteil Dettingen**

**Übersichtsplan zum Bebauungsplan
" Gewerbegebiet Unterer Brühl"
Rottenburg am Neckar
Stadtteil Dettingen**

