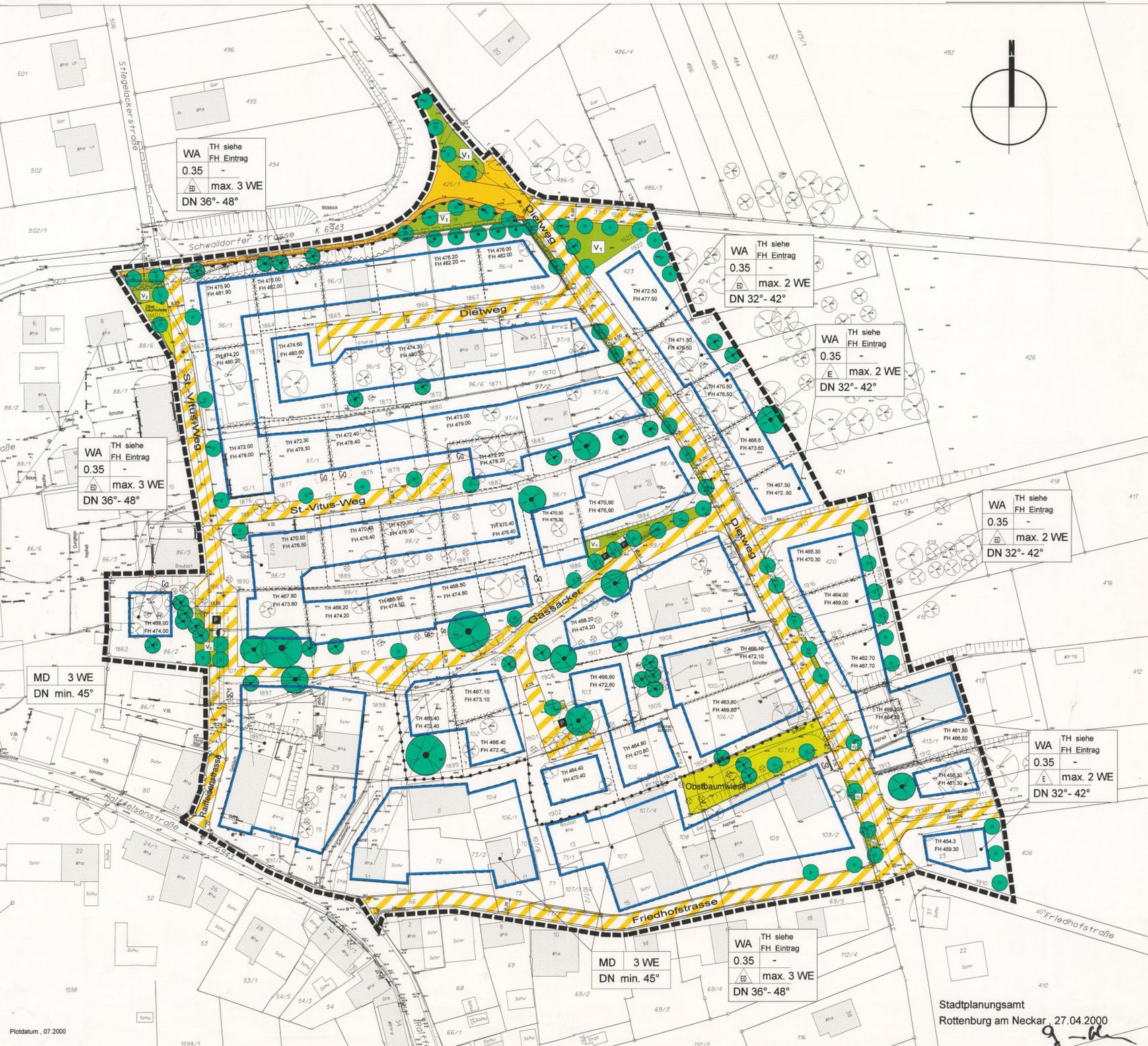


BEBAUUNGSPLAN "DIETWEG"

M 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



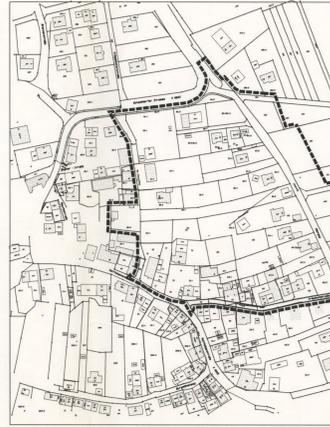
ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- TH** Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
- FH** Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- E** Einzelhäuser
- ED** Einzel und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- o** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- o** Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- o** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- o** Von Bewattung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- o** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- o** Gehweg
- P** Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- o** Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- o** Öffentliche Grünfläche : Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- o** Pflanzgröbe und -bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- o** Private Grünfläche : Obstbaumwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- o** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- o** Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- ## SONSTIGE PLANZEICHEN
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o** Dorfblattsatzung
 - o** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	TH = 472,40 FH = 478,40	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	0,35		
Bauweise	ED	max. 2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Dachneigung			DN 32° - 42°

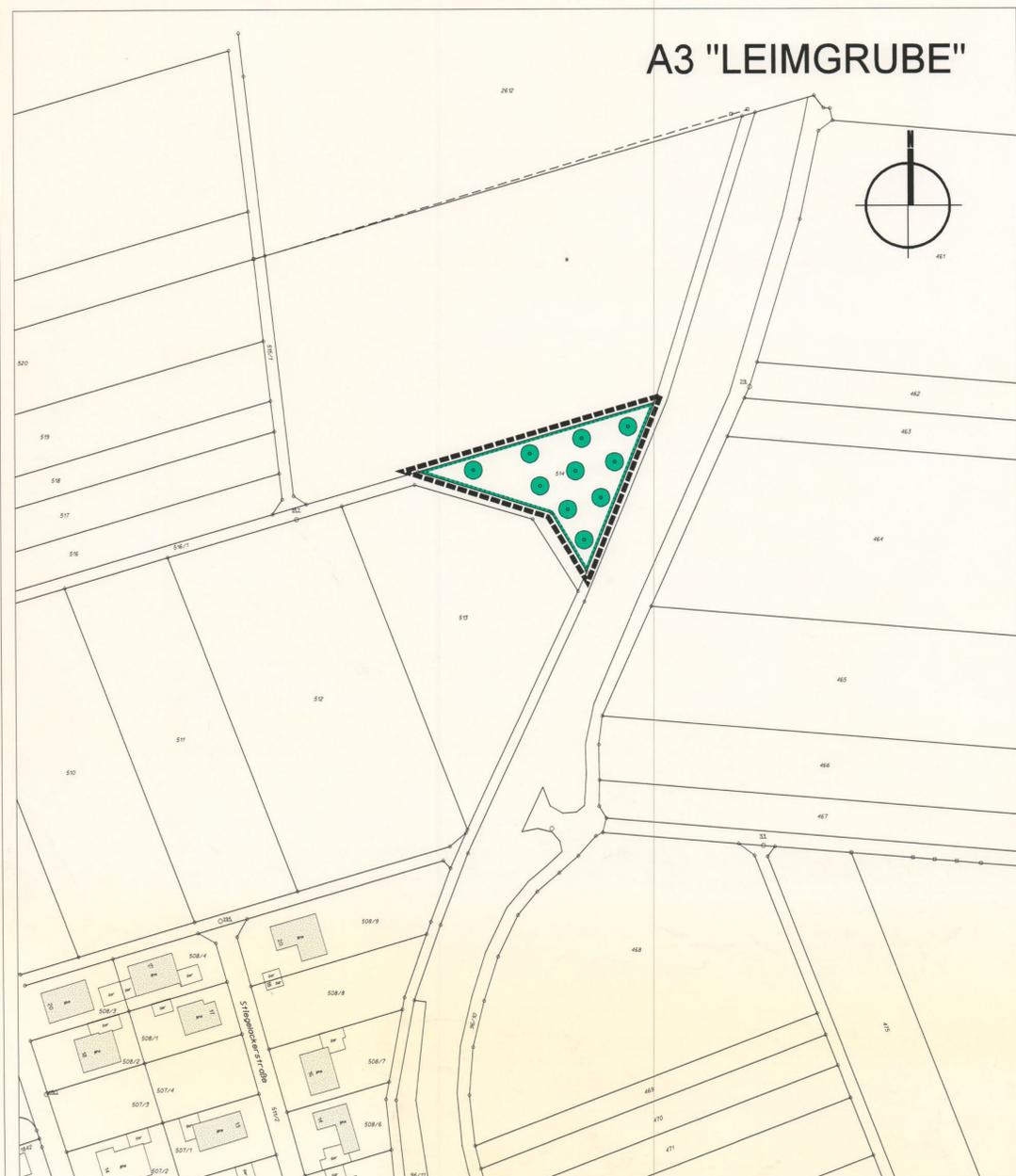
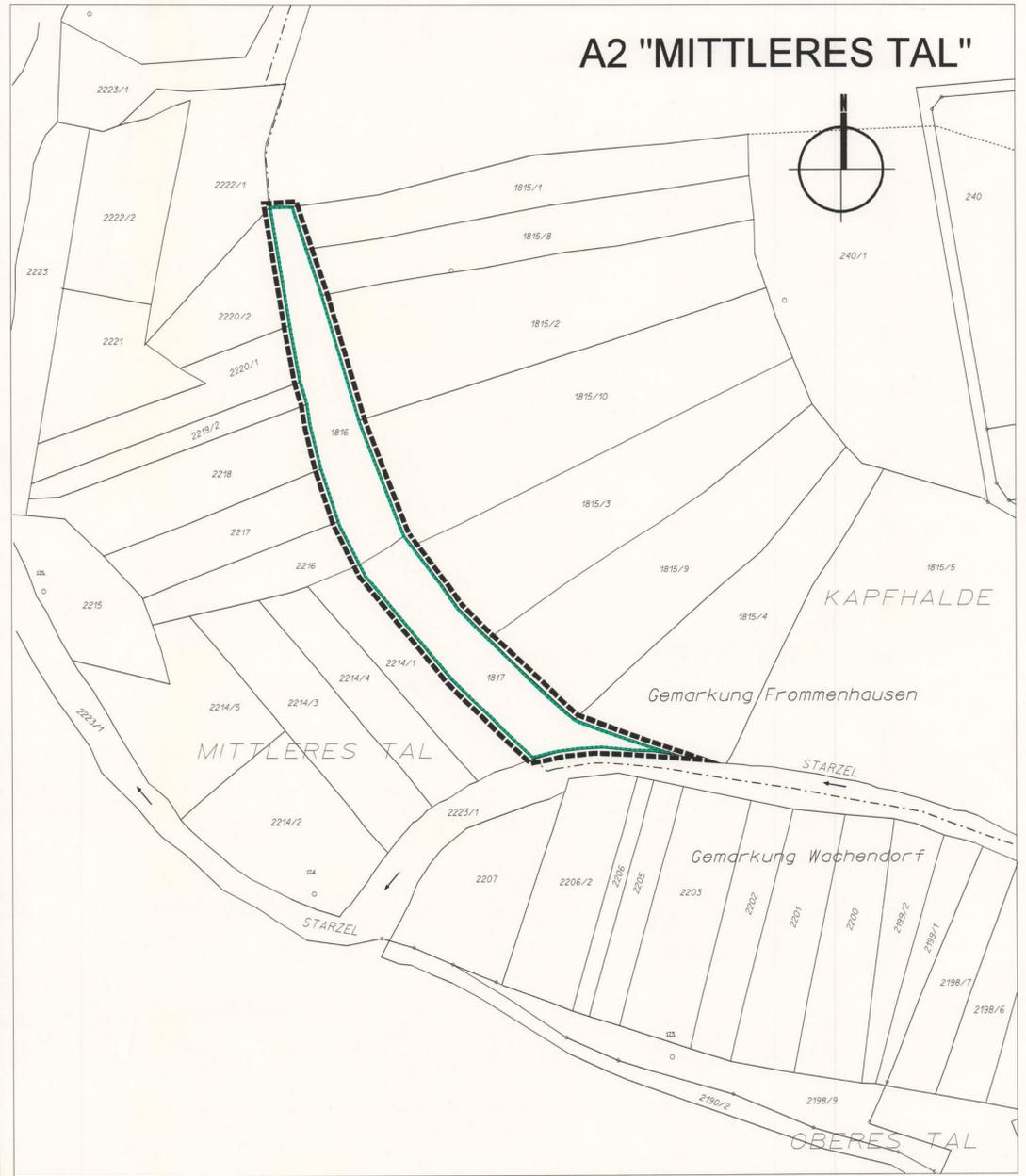
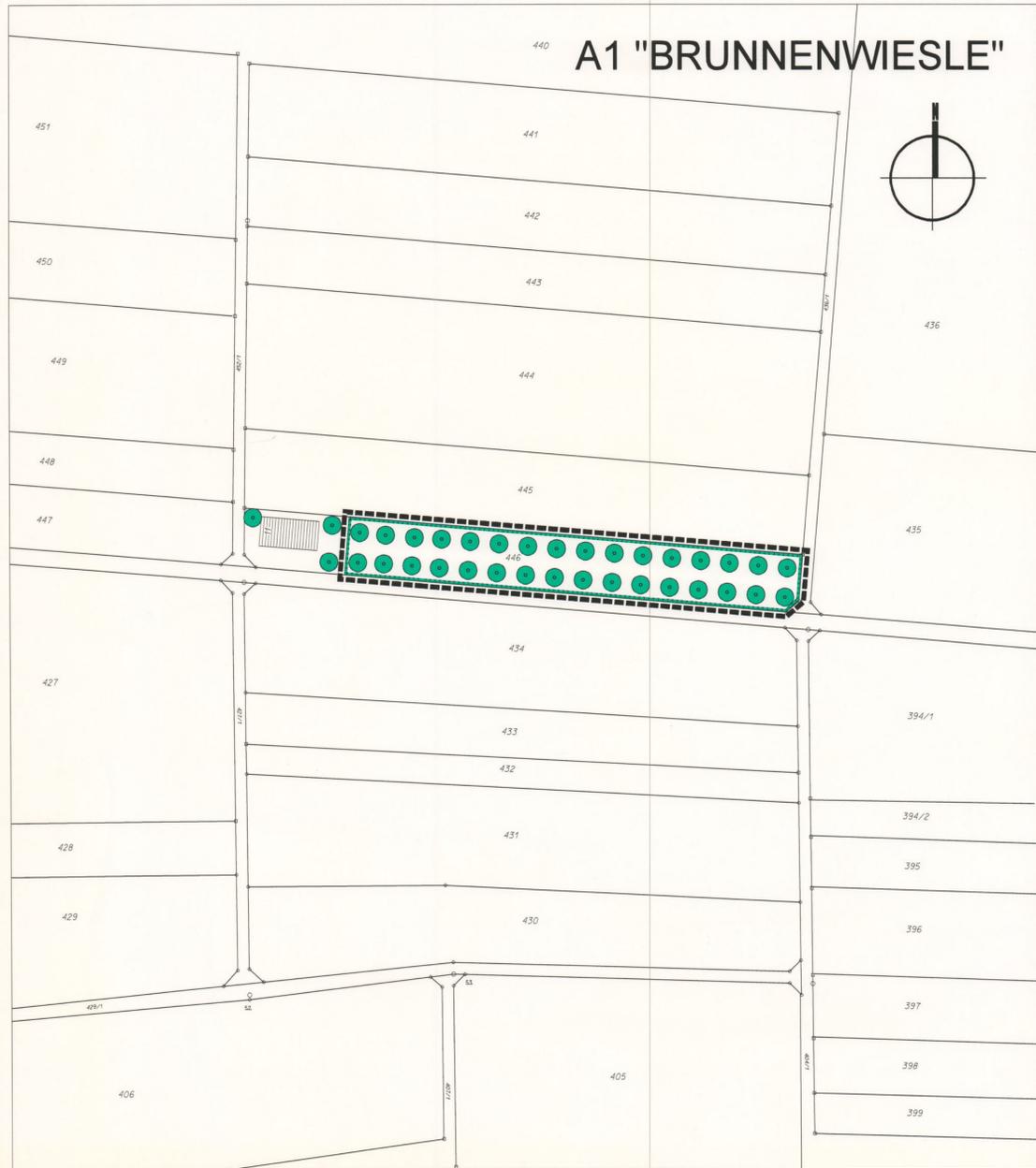


- ## I. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetz (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 66).
 - Landesbaugesetz für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 917).
 - Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfblattsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften in Geltungsbereich außer Kraft. Hieron ausgenommen ist die Dorfblattsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- ## II. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
 - Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht strobende Handwerksbetriebe (§ 5 (5) BauNVO).
 - Im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend dem Planinhalts die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 bzw. 3 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.
 - Dorfgebiet MD (§ 5 (1) BauGB)
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 5 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenfalls nicht zulässig sind gemäß § 5 (2) Nr. 8 Gartenerdbeute und Nr. 9 Tankstellen.
 - Im gesamten Bereich des Dorfgebietes ist entsprechend dem Planinhalts die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 3 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Planinhalts im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudemasse festgesetzt.
 - Die Höhe der baulichen Anlage (§ 16 (3) BauNVO, § 19 (1) BauNVO)
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Trauf- und Firsthöhen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Höhenangaben, gemessen in Meter über Normal Null (m. o. NN) sind Höchstgrenzen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante Gebäudes mit der vertikalen Dachkante.
 - Aus Ankerkante Gebäude gehen Wände und/oder Stützen.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt, entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan.
 - E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - ED = offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig. Hieron ausgenommen sind Garagen innerhalb den dafür ausgewiesenen Flächen und ebenfalls offene überdeckte und ebenerdige Stellplätze. Diese baulichen Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sie sind mit Pflanzen einzurichten.
 - Zu- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Umritzbare Zu- und Ausfahrten zu angrenzenden Grundstücken von der K 6943 sind entsprechend des Planinhalts nicht zulässig. Dies gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.
 - Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die für die Verkehrshilfe ausweisenden Sichtfelder sind von baulichen Anlagen oder sonstigen sich einblendenden Nutzungen mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten. In den als nicht überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereichen (Anbauverbotflächen) sind städtische baulichen Anlagen sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- ## III. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (1) LBO)
- Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)
 - Dachform
 - Am nordöstlichen Rand, außerhalb des Plangebietes, liegen im Gewann 'Hölzer' und 'Hölderker' Reste eines römischen Gutshofes, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist.
 - Im Zuge der Baumaßnahmen ist darauf auf archäologische Funde (Steinern, Kupfer, Metall o. a.) und Befunde (Mauern, Bodenverfärbungen) zu achten und gegebenenfalls das Landesdenkmalamt zu unterrichten. Auf § 20 DchD wird hingewiesen.
 - Bodenschutz
 - Die Durchführung von Bodenarbeiten ist entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) zu erfolgen.
 - Wasserschutz
 - Das Plangebiet liegt derzeit in der künftigen Schutzzone III des schutzrechtlich umgrenzten Wasserschutzgebietes 'Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Stadt- und Hauswasserversorgungsgruppe'. Nach rechtlicher Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landesamt für Wasserbau sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.
 - Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen (z. B. Heizöltankungen) sind gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg (WHG), hier insbesondere der § 19 g ff. und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WD) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung (VAnV)) vom 11.02.1994 (GBl. S. 184), zuletzt geändert am 31.03.1997 (GBl. S. 187), zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
 - Besondere Sorgfalt ist auf die Bestimmungen des § 10 VAnV (Anlagen in Schutzgebieten) und des § 23 VAnV (Überprüfung von Anlagen).

- ## IV. HINWEISE
- Am nordöstlichen Rand, außerhalb des Plangebietes, liegen im Gewann 'Hölzer' und 'Hölderker' Reste eines römischen Gutshofes, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist.
 - Im Zuge der Baumaßnahmen ist darauf auf archäologische Funde (Steinern, Kupfer, Metall o. a.) und Befunde (Mauern, Bodenverfärbungen) zu achten und gegebenenfalls das Landesdenkmalamt zu unterrichten. Auf § 20 DchD wird hingewiesen.
 - Bodenschutz
 - Die Durchführung von Bodenarbeiten ist entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) zu erfolgen.
 - Wasserschutz
 - Das Plangebiet liegt derzeit in der künftigen Schutzzone III des schutzrechtlich umgrenzten Wasserschutzgebietes 'Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Stadt- und Hauswasserversorgungsgruppe'. Nach rechtlicher Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landesamt für Wasserbau sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.
 - Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen (z. B. Heizöltankungen) sind gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg (WHG), hier insbesondere der § 19 g ff. und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WD) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung (VAnV)) vom 11.02.1994 (GBl. S. 184), zuletzt geändert am 31.03.1997 (GBl. S. 187), zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
 - Besondere Sorgfalt ist auf die Bestimmungen des § 10 VAnV (Anlagen in Schutzgebieten) und des § 23 VAnV (Überprüfung von Anlagen).

- ## V. SONSTIGE HINWEISE
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 45° auszuführen. Dächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen sowie Nebengebäude sind, sofern sie nicht begrünt werden, mit einer Dachneigung von mindestens 25° auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von allen allgemeinen festgesetzten Dachneigungen ausgenommen. Ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25° betragen.
 - Pflanzgröbe und -bindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
 - Zur Dachdeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachtafel sowie Giebel zulässig; grundsätzlich zulässig sind Solaranlagen sowie begrünte Dächer. Bei untergeordneten Anlagen sind aus Holzwerkstoffen auch andere Materialien zulässig.
 - Zur Durchführung privater Freiflächen ist pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ein hochstammiger Obstbaum nach der Pflanzliste 2 oder ein Laubbaum nach der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestehende zu erhaltende Bäume werden dabei angeordnet.
 - An den Nachbargrößen sind folgende Pflanzungen anzugeben:
 - Pro angefangenen 10 lkm, mindestens 1 Baum nach der Pflanzliste 1 und 2 in einem Abstand zur Grenze von mindestens 2,5 m. Bestehende Bäume werden angeordnet. Pro zu pflanzender Baum 1 Baum nach der Pflanzliste 3 in einem Abstand zur Grenze von mindestens 1,0 m.
 - Bei Nachbargrößen entlang des Außenbereiches (östliche Abgrenzung des Plangebietes) sind die Abstände des Nachbarrechtsgesetz (NRO) in der Neufassung vom 08.01.1996 einzuhalten.
 - Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
 - Auf den Verkehrsgrünflächen V1 ist eine gestufte Pflanzung aus einheimischen Bäumen nach der Pflanzliste 1 und Sträucher nach der Pflanzliste 3 anzugeben. Auf den Verkehrsgrünflächen V2 sind klein- bis mittelgroße einheimische Bäume oder Großsträucher nach der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
 - Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
 - Auf den im Nordwesten sowie im Süden des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Obstbaumwiese' sind Neupflanzungen in lokaler Form mit hochstammigen Obstbäumen nach der Pflanzliste 2 anzugeben. In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Befestigte Wege und Zufahrten sind nur in wasserundurchlässigen Belägen zulässig.
 - Maßnahmen außerhalb des Gebietes (§ 9 (1a) BauGB)
 - Außerhalb des Gebietes sind auf vier städtischen Grundstücken die Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A3 festgesetzt. Siehe hierzu die Anlage zum Bebauungsplan.
 - Fassaden- und Wandgestaltung (§ 74 (1) LBO)
 - Glänzende und reflektierende Materialien, Glas ausgenommen, sowie Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.
 - Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) LBO)
 - Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten, dabei sind einheimische Bäume und Sträucher sowie Obstgehölze entsprechend den angegebenen Arten der Pflanzliste zu verwenden.
 - Ebenenrige Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag z. B. Rasengitterplatte, Rasengittersteine oder Schottersteinen zu versehen, sofern der Boden in diesen Bereichen über eine ausreichende Dickschicht verfügt, die ihre Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe erfüllen kann, bzw. der Wasserschuttschicht II. (siehe auch IV Hinweis 3 Wasserschutz).
 - Zum Schutz des Grundwassers sind auf un bebauten Flächen Stellplätze und Flächen (wasserundurchlässige Beläge) Wartungs- und Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht zulässig.
 - Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verändern von Brauchwasser (§ 74 (3) LBO)
 - Für jedes Wohngebäude ist zum Sammeln von un bebauten Niederschlagswasser von Dachflächen eine Zisterne oder ein Teich vorzusehen. Die Volumen der generierten Einrichtungen muß mindestens 1 l/m² pro qm Dachfläche betragen.
 - Überschüssiges Wasser muß in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
 - Höhenlage der Grundstücke (§ 74 (3) LBO)
 - Zur Vermeidung von überschießendem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern - zu erhöhen.
 - Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z. B. Nacharbeiten) bei den Baugrubenarbeiten wieder aufzubringen.
 - Im Anruch der Gebäude dürfen Aufschüttungen eine max. Höhe von 1,0 m, gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
 - Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Höhenlagen der Grundstücke zu berücksichtigen und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.
 - Außenanlagen (§ 74 (1) LBO)
 - Parabellentennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 0,50 m unter dem First liegen.
 - Denkmalschutz
 - Am nordöstlichen Rand, außerhalb des Plangebietes, liegen im Gewann 'Hölzer' und 'Hölderker' Reste eines römischen Gutshofes, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist.
 - Im Zuge der Baumaßnahmen ist darauf auf archäologische Funde (Steinern, Kupfer, Metall o. a.) und Befunde (Mauern, Bodenverfärbungen) zu achten und gegebenenfalls das Landesdenkmalamt zu unterrichten. Auf § 20 DchD wird hingewiesen.
 - Bodenschutz
 - Die Durchführung von Bodenarbeiten ist entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) zu erfolgen.
 - Wasserschutz
 - Das Plangebiet liegt derzeit in der künftigen Schutzzone III des schutzrechtlich umgrenzten Wasserschutzgebietes 'Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Stadt- und Hauswasserversorgungsgruppe'. Nach rechtlicher Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landesamt für Wasserbau sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.
 - Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen (z. B. Heizöltankungen) sind gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg (WHG), hier insbesondere der § 19 g ff. und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WD) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung (VAnV)) vom 11.02.1994 (GBl. S. 184), zuletzt geändert am 31.03.1997 (GBl. S. 187), zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
 - Besondere Sorgfalt ist auf die Bestimmungen des § 10 VAnV (Anlagen in Schutzgebieten) und des § 23 VAnV (Überprüfung von Anlagen).

- ## VI. VERFAHRENSVERMERKE
- BÜRGERBETEILIGUNG**
 - Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 - In der Fassung vom 15.07.1999 von 21.07.1999 bis 20.08.1999 in der Fassung vom ... bis ...
 - Rottenburg am Neckar, den 20.09.1999
 - Leiter des Stadtplanungsamtes
 - AUSLEGUNGSVERMERK**
 - Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 - In der Fassung vom 15.07.1999 von 21.07.1999 bis 20.08.1999 in der Fassung vom ... bis ...
 - Rottenburg am Neckar, den 20.09.1999
 - Leiter des Stadtplanungsamtes
 - SATZUNGSVERMERK**
 - Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 18.08.2000 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.04.2000 sowie die Begründung in der Fassung vom 27.04.2000/09.05.2000. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
 - Rottenburg am Neckar, den 15.05.2000
 - Bürgermeister
 - Leiter des Stadtplanungsamtes
 - INKRAFTTRETEN**
 - Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 - Rottenburg am Neckar, den 10.07.2000
 - Leiter des Stadtplanungsamtes



ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
HOCHSTÄMME, ARTEN SIEHE TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSTEUUNGEN

1. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Dietweg" sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

A 1 - Brunnenwiesle

Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, Grundstück Flst. Nr. 446, ist eine Streuobstwiese nach der Pflanzliste 2 (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan) anzulegen. Die Streuobstwiese mit insgesamt 32 Hochstämmen ist extensiv zu pflegen.

A 2 - Mittleres Tal

Die Ausgleichsmaßnahme betrifft die Grundstücke Flst. Nr. 1817 und Nr. 1816. Auf diesen größtenteils extensiv grünlandwirtschaftlich genutzten Flächen sind die baulichen Anlagen wie Schutzhütte und Feuerstelle sowie der vorhandene Schotterbelag im Überbereich der Starzel und auf dem Grundstück zu entfernen. Die Wiesen sind mit einer zweischürigen Mahd extensiv zu pflegen.

Die geräumten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:

- Pflanzgruppen aus Sträuchern wie:
 Crataegus monogyna, Corylus avellana
 Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum,
 Sambucus nigra, Viburnum opulus
- Bäume entsprechend des Auwaldbestandes entlang der Starzel wie:
 Alnus glutinosa, Salix sp.

A 3 - Leimgrube

Die Ausgleichsmaßnahme betrifft das Grundstück Flst. Nr. 514. Die gepflanzten 10 Obsthochstämmen sind zu erhalten und zu pflegen. Als Unterwuchs ist eine pflege-extensive Gras-Kräuter-Ansaat vorzunehmen.



Stadtplanungsamt
 Rottenburg am Neckar, 27.04.2000

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 15.10.1991 und am 10.06.1997 beschlossen den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 15.04.1992 und am 09.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 28.08.1991 und am 07.04.1993
Auslegung vom _____ bis _____

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am 08.06.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und der Begründung zugestimmt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

In der Fassung vom 15.07.1999 von 21.07. 1999 bis 20.08.1999

In der Fassung vom _____ von _____ bis _____

Rottenburg am Neckar , den 20.09.1999

gez.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 09.05.2000 als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Feststzungen in der Fassung vom 27.04.2000
sowie die Begründung in der Fassung vom 27.04.2000 / 09.05.2000
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 15.05.2000

gez. Dr. Keppel
Bürgermeister

gez.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem.§10 Abs.3 BauGB am 07.07.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar , den 10.07.2000

gez.Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL FROMMENHAUSEN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN " DIETWEG "

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).
6. Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind in Anwendung von § 1 (4) BauNVO die in der Rechtsverordnung der künftigen Wasserschutzzone III aufgeführten Handlungen verboten (s. Hinweise).

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

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

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

Im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend dem Planeinschrieb die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 bzw. 3 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

1.2 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 5 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ebenfalls nicht zulässig sind gemäß § 5 (2) Nr. 8 Gartenbaubetriebe und Nr. 9 Tankstellen.

Im gesamten Bereich des Dorfgebietes ist entsprechend dem Planeinschrieb die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 3 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Planeinschrieb im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 (3) BauNVO; § 18 (1) BauNVO)

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

3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

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

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Garagen innerhalb den dafür ausgewiesenen Flächen und allseits offene überdeckte und ebenerdige Stellplätze. Diese baulichen Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sie sind mit Pflanzen einzugrünen.

5.1 Zu- und Ausfahrten

Unmittelbare Zu- und Ausfahrten zu anliegenden Grundstücken von der K 6943 sind entsprechend des Planeintrages nicht zulässig. Dies gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.

6.0 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen oder sonstigen sichtbehinderten Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten. In den als nicht überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereichen (Anbauverbotsfläche) sind sämtliche baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

7.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zum Ausgleich und zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen, des Bodens, der Grundwasserneubildung, der klimatischen Funktionen und des Landschaftsbildes werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen festgesetzt.

7.1 Pflanzgebote und -bindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch hochstämmige Obstbäume nach der Pflanzliste 2 oder Laubbäume nach der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Zur Durchgrünung privater Freiflächen ist pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum nach der Pflanzliste 2 oder ein Laubbaum nach der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestehende zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet.

An den Nachbargrenzen sind folgende Pflanzungen anzulegen:

- Pro angefangene 10 lfdm. mindestens 1 Baum nach der Pflanzliste 1 und 2 in einem Abstand zur Grenze von mindestens 2,5 m. Bestehende Bäume werden angerechnet.
- Pro zu pflanzender Baum 1 Strauch nach der Pflanzliste 3 in einem Abstand zur Grenze von mindestens 1,0 m.

Bei Nachbargrenzen entlang des Außenbereichs (östliche Abgrenzung des Plangebiets) sind die Abstände des Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Neufassung vom 08.01.1996 einzuhalten.

7.2 Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Auf den Verkehrsgrünflächen V₁ ist eine gestufte Pflanzung aus einheimischen Bäumen nach der Pflanzliste 1 und Sträucher nach der Pflanzliste 3 anzulegen.

Auf den Verkehrsgrünflächen V₂ sind klein- bis mittelkronige einheimische Bäume oder Großsträucher nach der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

7.3 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Auf den im Nordwesten sowie im Süden des Plangebiets festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ sind Neupflanzungen in lockerer Form mit hochstämmigen Obstbäumen nach der Pflanzliste 2 anzulegen.

In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Befestigte Wege und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

7.4 Maßnahmen außerhalb des Gebietes (§ 9 (1a) BauGB)

Außerhalb des Gebietes sind auf vier städtischen Grundstücken die Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2 und A 3 festgesetzt. Siehe hierzu die Anlage zum Bebauungsplan.

7.5

Pflanzliste 1 - Laubbäume

Acer campestre*	-	Feldahorn	Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus*	-	Hainbuche	Sorbus aucuparia*	-	Eberesche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche	Sorbus domestica*	-	Speierling
Fraxinus excelsior	-	Esche	Sorbus forminalis*	-	Elsbeere
Prunus avium*	-	Vogelkirsche			

die mit * bezeichneten Bäume sind vorzugsweise für die Verkehrsgrünflächen V₁ und V₂ zu verwenden.

Pflanzliste 2 - Obstbäume

Apfel

Blauacher Wädenswil

Birne

Bayerische Weinbirne

Börtlinger Weinapfel
 Gehrers Rambour
 Goldrenette von Bienheim
 Öhringer Blutstreifling
 Ontario
 Redfree
 Remo
 Rewena
 Rheinischer Bohnapfel
 Schweizer Orangen
 Welschisner

Kirchensaller Mostbirne
 Metzger Bratbirne
 Palmischbirne
 Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen
 Wangenheims Frühzwetschge
 Hauszwetschge
 Nancy-Mirabelle

Walnuß
 Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)

Pflanzenliste 3 - Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 4 - Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein
tricuspidata „Veitschii“	
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera sp.	Geißblattarten
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

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

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

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1.0 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes. Hiervon ausgenommen sind Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Gebäudeteile, sowie Dachaufbauten und Zwerchhäuser. Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachgestaltung auszuführen.

1.2 Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 36 ° und 48 °, östlich des Dietweges zwischen 32 ° und 42 ° auszuführen. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebengebäuden sind, sofern sie nicht begrünt werden, mit einer Dachneigung von mindestens 15 ° auszuführen.

Im Dorfgebiet (MD):

Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 45° auszuführen. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebengebäude sind, sofern sie nicht begrünt werden, mit einer Dachneigung von mindestens 25° auszuführen.

Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von den allgemein festgesetzten Dachneigungen ausgenommen. Ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25° betragen.

1.3 Dacheindeckung

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

1.4 Dachaufbauten

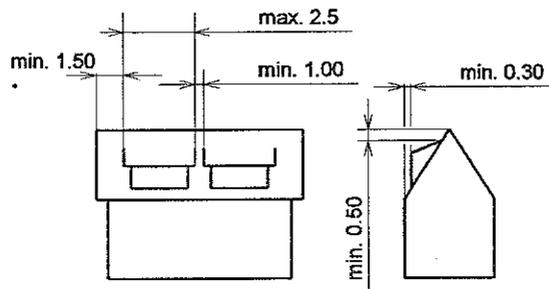
Es sind Dachaufbauten und Zwerchhäuser zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

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

Skizze

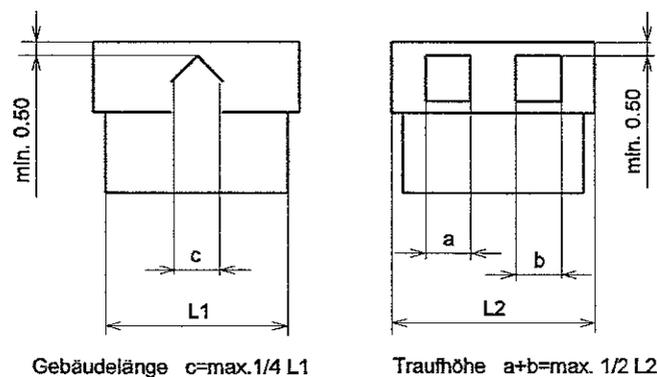


Die Breite von Einzelgauben darf maximal 2,50 m betragen.

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

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

Skizze



2.0 Fassaden- und Wandgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten, dabei sind einheimische Bäume und Sträucher sowie Obstgehölze entsprechend den angegebenen Arten der Pflanzlisten zu verwenden.
Koniferen sind unzulässig.

Ebenerdige Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen, sofern der Boden in diesen Bereichen über eine ausreichende Deckschicht verfügt, die ihre Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe erfüllen kann, bzgl. der Wasserschutzzone III. (siehe auch IV Hinweise 3.0 Wasserschutz)

Zum Schutz des Grundwassers sind auf unbefestigten Stellplätzen und Flächen (wasserdurchlässige Beläge) Wartungspflege- und Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht zulässig.

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

Für jedes Wohngebäude ist zum Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen eine Zisterne oder ein Teich vorzusehen. Das Volumen der genannten Einrichtungen muß mindestens 1 cbm pro 50 qm Dachfläche betragen.
Überschüssiges Wasser muß in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

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

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

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z. B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen eine max. Höhe von 1,0 m, gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

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

6.0 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

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

IV. HINWEISE

1.0 Denkmalschutz

Am nordöstlichen Rand, außerhalb des Plangebiets, liegen im Gewann „Hüblie“ und „Holderäcker“ Reste eines römischen Gutshofes, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist deshalb auf archäologische Funde (Scherben, Knochen, Metall o. ä.) und Befunde (Mauern, Bodenverfärbungen) zu achten und gegebenenfalls das Landesdenkmalamt zu unterrichten. Auf § 20 DschG wird hingewiesen.

2.0 Bodenschutz

Die Durchführung von Bodenarbeiten hat entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) zu erfolgen.

3.0 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt derzeit in der künftigen Schutzzone III des fachtechnisch umgrenzten Wasserschutzgebietes „Rossau / Burgmühle“ des Zweckverbandes Starzel- Wasserversorgungsgruppe. Nach rechtskräftiger Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landratsamt Tübingen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerungen) sind gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg (WHG), hier insbesondere der §§ 19 g ff., und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung (VAwS) vom 11.02.1994 (GBl. S. 184), zuletzt geändert am 31.03.1997 (GBl. S. 167) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

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

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser ist die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1) zu beachten.

4.0 Geologie

Als Baugrund sind - neben örtlichen Auffüllungen - Gesteine des Lettenkeupers, z. T. im Grenzbereich zum Oberen Muschelkalk zu erwarten, in denen Erdfallereignisse auftreten können. Nördlich des Ortes sind im Gewann Hochmark Erdfälle in vergleichbarer geologischer Situation bekannt.

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

Aus Grundwasserschutzgründen sind darüber hinaus bei Baugruben, die tiefer als 3 m vorgesehen sind, Erkundungsbohrungen durchzuführen.

5.0 Erdaushub

Nach § 1 a (1) BauGB ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu achten. Soweit wie möglich hat ein Massenausgleich von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentli-

chen Maßnahmen zu erfolgen.

6.0 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 Bezugshöhen zu beachten.

7.0 Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig i. S. § 213 (1) 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 (3) 2 LBO).

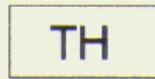
ZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)



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



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



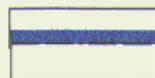
Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO)



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



Einzel und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO)



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



Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



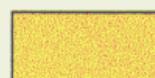
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



Von Bebauung freizuhaltende Flächen



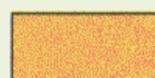
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



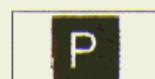
Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Gehweg



Öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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



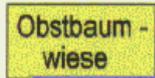
Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Öffentliche Grünfläche : **Verkehrsgrün**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



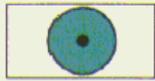
Pflanzgebote und -bindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)



Private Grünfläche : **Obstbaumwiese**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



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



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



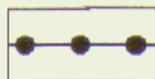
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Dorfbildsatzung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	TH = 472.40 FH = 478.40	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	0,35	-	
Bauweise		max. 2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
DN 32° - 42°			

Dachneigung

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Diskussion über die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Frommenhausen wurde im Jahre 1990 beschlossen, für das Gebiet „Gaßäcker“ und heutiger „Dietweg“ zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Planungsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu schaffen.

Das ungeordnete und zum Teil bebaute Gebiet mit einem hohen Anteil an Baulücken gab Anlaß, eine amtliche Umlegung einzuleiten, wobei nach mehrmaligen Beratungen über die Ausdehnung der Abgrenzung zum Außenbereich östlich des Dietweges ein ca. 25 m breiter Streifen mit einbezogen wurde.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des Ortskernes und erstreckt sich bis zum Dietweg. Aufgrund dieser Lage stellt eine Bebauung eine sinnvolle städtebauliche Abrundung und eine Neudefinition des Ortsrandes dar.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan ist in die überörtlichen Ziele von Raumordnung und Landesplanung eingebunden. Unter dem Aspekt der regionalen Siedlungsstruktur wird Rottenburg am Neckar - Frommenhausen als Stadtteil mit „Beschränkung auf Eigenentwicklung“ beschrieben. Dies bedeutet, daß durch die Ausweisung neuer Bauflächen die Möglichkeit zur Deckung des Eigenbedarfs gegeben ist. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist seit 29.10.1982 rechtsverbindlich und wird zur Zeit fortgeschrieben. Das Plangebiet ist in diesem Bereich als Teil einer geplanten Mischbaufläche dargestellt. Die in Form des Bebauungsplanes konkretisierten Vorstellungen nehmen somit die Aussagen des vorbereitenden Bauleitplans auf.

Die Aussagen des Landschaftsplanes (1989/1990) decken sich mit denen des Flächennutzungsplanes, darüberhinaus werden Eingriffe in einem vielfältigen Landschaftsbereich in das Ortsbild sowie in Streuobstbestände erwartet.

3.0 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortskernes von Frommenhausen und hat eine Größe von ca. 4,72 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dietweg“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Schwalldorfer Straße, K 6943 und Flst. 486/5.
- Im Westen durch Teil des Grundstückes Flst. 88/6 und durch die Grundstücke 88/7, 86/4, 86/5, 87, 86/3, 84, 81, 86/1 und 80.
- Im Süden durch die Raiffeisenstraße einschließlich der Friedhofstraße und des Dietweges Flst. 425 und der Friedhofstraße Flst. 401.
- Im Osten durch die Grundstücke Flst. 406, 411, 413 und 415, Flst. 419, 421, Teile von Flst. 422, und 424.

3.2 Bestehende Nutzung

Östlich des Dietweges befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Streuobstwiesen und Äcker sowie ein landwirtschaftliches Anwesen. Westlich des Dietweges ist die Fläche entlang der Friedhofstraße und des Dietweges mit Wohnhäusern und teilweise mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Die unbebauten Grundstücke werden größtenteils als Streuobstwiesen und -weiden, weitere als Gärten und kleinere Lagerplätze genutzt. Das Plangebiet ist intensiv durchgrünt und weist eine große Anzahl von Bäumen auf, meist Obstbäume. Im Zuge der Überplanung sind daher Festsetzungen getroffen, die aus der Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung resultieren und die der Entwicklung des Naturhaushaltes Rechnung tragen.

3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind vorwiegend durch landwirtschaftliche Anwesen geprägt während die östlichen den Ortsrand mit Obstbaumwiesen und Äcker bilden. Im nördlichen Bereich schließt das Baugebiet Stiegeläcker an, jedoch getrennt durch die Ortseinfahrt der Schwalldorfer Straße, K 6943.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

Der Teil des Plangebiets westlich des Dietweges ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, außerdem gilt die Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar.

Der Bereich östlich des Dietweges ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften außer Kraft, hiervon ausgenommen ist die Dorfbildsatzung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der künftigen Schutzzone III des fachtechnisch umgrenzten Wasserschutzgebietes „Rossau / Burgmühle“ des Zweckverbandes Starzel-Wasserversorgungsgruppe. Nach rechtskräftiger Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landratsamt Tübingen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Aufgrund nicht bekannter Angaben über die Deckschichtmächtigkeiten im Gebiet, weist das Geologische Landesamt darauf hin, daß bei Unterkellerungen, die tiefer als 3,0 m in das vorhandene Erdreich eingreifen, eine Bestimmung der Deckschichtmächtigkeit vorgelegt werden muß.

4.3 Denkmalschutz

Die Gewanne „Hüble“ und „Holderäcker“ liegen in unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Plangebietes. Hier liegen Reste eines römischen Gutshofes, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist. Im Kapitel IV. der textlichen Festsetzungen wird auf eine zwingende Beteiligung des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg hingewiesen, falls im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende Funde gemacht werden.

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so daß auch unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann, wobei eine wesentliche Verdichtung nicht angestrebt wird. Die Bebauung östlich des Dietweges soll vorwiegend aus Einzelhäusern bestehen und dort, wo die Grundstücksgrößen dies erlauben, auch aus Doppelhäusern. Im gesamten Gebiet wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Gestaltung und Ausrichtung der überbaubaren Flächen (Bauzone in Ost-Westausrichtung) meist vorgegeben, so dass hier vorwiegend auf eine zwingende Gebäudestellung verzichtet werden kann. Somit wird den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt und zugleich die Nutzung von Solarenergie ermöglicht.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der dort bereits bestehenden Wohnbebauung. Die allgemein zulässigen Nutzungen wie „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie nicht „störenden Handwerksbetriebe“ und die als Ausnahmen zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, sonstige „nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind ausgeschlossen. Durch den Ausschluß wird gewährleistet, daß einerseits das durch diese Nutzungen entstehende Verkehrsaufkommen unterbleibt (vorgesehen sind Wohnstraßen) und andererseits keine Konkurrenz zu eventuellen Einrichtungen dieser Art im Ortskern entsteht.

Der Teil der bebauten Grundstücke entlang der Friedhofstraße wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die dort vorhandene Bebauung ist durch eine Mischung von Wohn- und Landwirtschaftsgebäude geprägt und zählt zum gewachsenen Ortskern. Sowohl die ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ als auch die allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden als künftige Nutzungen ausgeschlossen. Die Gründe des Ausschlusses liegen in den Faktoren Flächeninanspruchnahme, äußeres Erscheinungsbild, Proportionen zur umgebenden Bebauung und Nutzungsverträglichkeit.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und durch die maximale Höhe der Traufe (TH) und des Firstes (FH) bestimmt. Die maximal zulässige GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 0,4 wird um 0,05 reduziert, um so eine maximale Verdichtung zu vermeiden. Die Höhenfestsetzungen der Traufe und des Firstes sind in Meter über Normal Null (m. ü. NN) als Höchstmaß angegeben. Im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen die festgesetzten Höhenangaben einer zweigeschossigen, im Bereich östlich des Dietweges einer eingeschossigen Bebauung. Der als Dorfgebiet festgesetzte Bereich erhält keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, so dass die sonstigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften über § 34 BauGB (Innenbereich) geregelt werden.

Für das gesamte Plangebiet wird zum Schutze des Grundwassers empfohlen, mit Unterkellerungen nicht tiefer als 3,0 m in das Erdreich einzugreifen (s. textliche Festsetzungen unter Hinweise Kapitel IV, Ziffer 3.0 Wasserschutz und Ziffer 4.0 Geologie)

5.2.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.

In Anlehnung an die bestehende Bebauung ist eine Beschränkung der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet, westlich des Dietweges auf maximal 3 Wohneinheiten festgesetzt. Östlich des Dietweges ist die Beschränkung analog zur dort niedrigeren Bebauung auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Durch die in der Breite gering dimensionierte Friedhofstraße erscheint es sinnvoll, im Dorfgebiet die Anzahl der Wohneinheiten ebenfalls auf maximal 3 zu begrenzen.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet des Allgemeinen Wohngebietes ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind östlich des Dietweges teilweise nur Einzelhäuser und Einzel- oder Doppelhäuser. Westlich des Dietweges sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Dorfgebiet beurteilt sich die Bauweise nach § 34 BauGB, d. h. eine Bebauung muß sich in die dort vorhandene Bauweise einfügen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

In Anlehnung sowohl an die bestehende Bebauung als auch an die Dorfbildsatzung ist als Dachform das Satteldach festgesetzt, um die „dörfliche“ Dachlandschaft auch im künftigen Baugebiet fortzusetzen.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen. Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an der Lage der Bebauung im Baugebiet. So ist östlich des Dietweges mit der Dachneigung von 32° bis 42° beabsichtigt, daß die Bebauung zur freien Landschaft höhenmäßig geringer gehalten wird als die Bebauung westlich des Dietweges, hier mit der zulässigen Dachneigung zwischen 36° und 48°.

Im Dorfgebiet weicht die Dachneigung mit mindestens 45° geringfügig von der Dorfbildsatzung (hier mind. 48°) ab. Dies erscheint angemessen, da der bebaute Bereich an der Friedhofstraße nicht unmittelbar im Ortskern liegt, außerdem mußten erfahrungsgemäß in solchen Bereichen oftmals Ausnahmen erteilt werden.

Die Dachgestaltung entspricht im gesamten Plangebiet den Auflagen der Dorfbildsatzung bzw. der Gaubensatzung.

5.4 Grünordnung

Als Anlage zur Begründung ist die Kurzfassung des Gutachtens vom Büro Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, beigelegt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen konzentrieren sich im wesentlichen auf die Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern, auf die Festsetzung von Grünflächen, auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, das Sammeln von Regenwasser sowie auf Vorgaben zu Gebäudehöhen.

Auf die Empfehlungen, die Straßenbreiten zu reduzieren und Fassadenbegrünungen festzusetzen, wurde verzichtet.

Darüberhinaus sind drei Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einbezogen, diese werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei der Maßnahme A 1 handelt es sich um die Anpflanzung von 32 Obstbäumen auf der ehemals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche, Flurstück Nr. 446 mit 0,32 ha Fläche.

Die Maßnahme A 2 betrifft die Grundstücke Flst. Nr. 1817 und Flst. Nr. 1816 mit ca. 0,4 ha Fläche, direkt an der Starzel im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Neckartal mit den Seitentälern Rommelstal und Starzeltal“. Durch den Rückbau der bestehenden Einrichtungen (Feuerstelle, Schutzhütte) und den entsprechenden Pflanzmaßnahmen wird die ökologische Funktion im Naturhaushalt wieder hergestellt. Beide Grundstücke sind in städtischem Besitz.

Die Ausgleichsmaßnahme A 3 liegt auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 514 nördlich der Ortslage und westlich der K 6943. Auf der ehemaligen Lehmgrube wurden 10 Obsthochstämme gepflanzt, in Ergänzung des Unterwuchses wird eine pflegeextensive Gras – Kräuter – Ansaat erfolgen.

Alle drei Ausgleichsmaßnahmen erhalten eine 5-jährige Pflege. Die Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen werden über die Kostenerstattungssatzung auf die Grundstückseigentümer des Baugebietes umgelegt.

5.5 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt vorwiegend über die Schwalldorfer Straße, eine untergeordnete Funktion übernimmt die Raiffeisenstraße. Die Haupterschließung erfolgt über den bestehenden Dietweg mit abgehenden Stichstraßen in Ost-West-Richtung. Die Erschließung am westlichen Rand des Plangebietes endet in einem Wendehammer. Von dort aus führt eine 3,0 m breite fußläufige Verbindung zwischen dem St.-Vitus-Weg, der Straße Gassäcker und der Raiffeisenstraße. Diese Verbindung soll lediglich zur Notbefahrbarkeit geöffnet werden können.

Die östlich des Dietweges abgehenden Stichstraßen dienen zum einen der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und teilweise von Baugrundstücken, zum anderen der eventuell späteren Erweiterung des Baugebietes in östliche Richtung.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird von den Stadtwerken Rottenburg am Neckar mit Wasser versorgt.

Für die Abwasserentsorgung ist das Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar zuständig. Für unbelastetes Dachflächenwasser ist die Direkteinspeisung in Zisternen oder Gartenteiche vorgesehen, wobei überschüssiges Wasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden muss.

Die Stromversorgung wird über die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) Freudenstadt gewährleistet.

6.0 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Art der Fläche	Fläche (ha)	%
Innerhalb des Gebiets		
Verkehrsfläche	0,69	14,62
öffentliche Grünfläche	0,14	2,97
private Grünfläche	0,07	1,48
Nettowohnbauland	3,82	80,93
Bruttobaugebiet	4,72	100,00

Außerhalb des Gebietes	
Ausgleichsmaßnahmen	0,89

Wohneinheiten	Einwohner	Dichte
90 WE	225 EW	48 EW / ha 19 WE / ha

7.0 Kostenschätzung

Straßenbau	900.000,-- DM
Kanalbau	700.000,-- DM
Wasserversorgung	290.000,-- DM
Baumpflanzungen, Verkehrsgrün	40.000,-- DM
Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A3	35.000,-- DM
<hr/>	
Gesamtkosten	1.965.000,-- DM)

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 27.04.2000 / 09. Mai 00

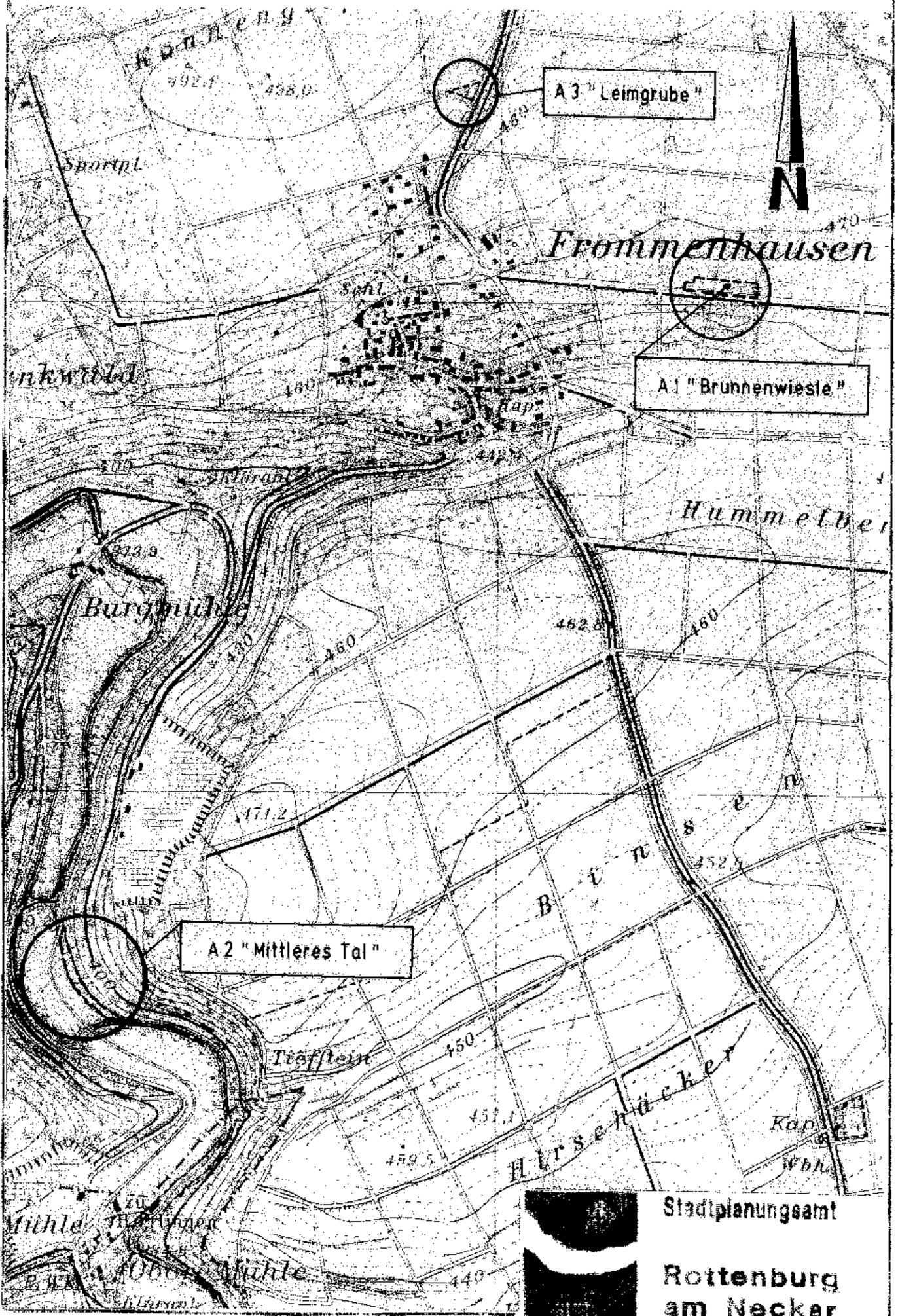


Angelika Garthe




Hans-J. Kneile

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan "DIETWEG"
Ausgleichsmaßnahmen nach §1a BauGB



Stadtplanungsamt
Rottenburg
am Necker

**Landschaftsplanerisches Gutachten, Bebauungsplan "Dietweg",
Rottenburg-Frommenhausen****(Auszug)**

- Gutachten-Nr. 513-22, 513-22 (2), 513-22 (4)

Kurzfassung

Die Stadt Rottenburg a. N. plant die Ausweisung des Baugebietes „Dietweg“ im Ortsteil Rottenburg-Frommenhausen. Im Rahmen der damit verbundenen Abwägung öffentlicher und privater Belange sind u. a. die Vermeidung und Minderung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die im vorliegenden Gutachten dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung basiert auf einer detaillierten schutzgutbezogenen Analyse von Bestand (s. Landschaftsplanerisches Gutachten, Ing. Ges. Dr. Eisele, Gutachten-Nr. 513-22 vom 08.08.1996) und voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Gebietes durch die geplante Nutzungsänderung.

Das geplante Baugebiet „Dietweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Rottenburg-Frommenhausen, im Naturraum Eyach-Gäuplatten. Das etwa 4,72 ha große Gebiet ist schwach nach Süden geneigt und wird von kleineren Böschungen durchzogen. Der Dietweg durchschneidet das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Östlich des Dietweges befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, vorwiegend mit Streuobst sowie Äcker) sowie ein landwirtschaftliches Anwesen. Die Flächen westlich des Dietweges sind bereits teilweise bebaut. Die übrigen Flächen werden größtenteils als Streuobstwiesen und -weiden genutzt. Darüber hinaus befinden sich dort eine größere Zahl von Gärten und einige kleinere Lagerplätze.

Das Plangebiet ist insgesamt sehr vielfältig strukturiert und intensiv durchgrünt, in erster Linie mit Obstbäumen. Das Gebiet weist hinsichtlich der Potentiale des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes insgesamt eine mittlere Bedeutung auf. Folgende besonders sensible Bereiche sind hervorzuheben:

- die Böden des Plangebietes, vorwiegend mittlere Braunerden und untergeordnet Braunerde-Rendzinen, sind im Südwesten und Nordosten des Gebietes der Vorrangstufe I zuzuordnen; sie weisen mittlere bis hohe Bedeutung hinsichtlich ihrer Eigenschaften als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt auf
- im Nordwesten des Gebietes ist ein archäologisches Bodendenkmal, ein römischer Gutshof, zu erwarten
- das Gebiet liegt vollständig in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III A des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Starzelgruppe Rossau/Burgmühle; vor allem im südlichen Bereich des Gebietes kann nicht ausgeschlossen werden, daß ausreichend bemessene Deckschichten über dem Hauptgrundwasserleiter Oberer Muschelkalk fehlen

- das Gebiet weist neben vielen landschaftlich wertvollen, dörflichen Strukturen zwei größere, teilweise grundstücksübergreifende Baumbestände auf die aufgrund der Frischluftproduktion, der Lebensraumfunktion und der landschaftsprägenden Funktion eine hohe Bedeutung aufweisen; etwa 20 % der vorhandenen Obst- bzw. Laubbäume sind besonders erhaltenswert.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ist im Gebiet durch den gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhten Flächenverbrauch bzw. die Bebauung zu erwarten, die alle wesentlichen Funktionen der untersuchten Schutzgüter unterbindet. Eingeschlossen ist hier der Verlust erhaltenswerter Gehölze. Das Ausmaß des Eingriffs wurde nach Versiegelungsgrad und Vornutzung der Flächen relativiert.

Weiterhin besteht für wertvolle Strukturen (Obstwiesen) bezüglich der Schutzgüter Biotop und Landschaftsbild ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes, wenn diese in intensiver genutzte Hausgärten, Verkehrsgrünflächen o. ä. umgenutzt werden.

Im vorliegenden Gutachten wurden dementsprechend Maßnahmen erarbeitet, durch die o. g. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Dabei wurden übergeordnete Planungen berücksichtigt. So ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rottenburg (FNP 2010) die Erweiterung der Siedlung nach Osten über den Dietweg hinaus geplant.

Im einzelnen umfaßten die vorgeschlagenen Maßnahmen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Beschränkung der versiegelten Flächen und der Zufahrten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Grundstückseinfahrten und Stellplätzen, Wegen und Terrassen, Sammeln und Nutzen des unbelasteten Regenwassers von Dachflächen in Zisternen oder Teichen, ggf. Beschränkung der Unterkellerung)
- Maßnahmen zur Festsetzung von Grünflächen (Verkehrsgrünflächen und private Grünflächen)
- Maßnahmen der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhalt von bestehenden Hochstämmen, Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen sowie Begrünung des Straßenraums im Gebiet, Durchgrünung privater Grün- und Freiflächen, Fassadenbegrünung von fensterlosen Wandflächen)
- Maßnahmen zur Festsetzung der Bauweise (Vorgaben hinsichtlich der Geschosshöhe).

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes: „Brunnenwiesle“ (Flurstück-Nr. 446, Obstwiese), „Leimgrube“ (Flurstück-Nr. 514, Obstwiese), „Mittleres Tal“ (Flurstück-Nr. 1816 und 1817, Entfernen von Erholungseinrichtungen, Gehölzpflanzung, Extensivierung).

Durch diese Maßnahmen können die im Baugebiet vorbereiteten Eingriffe teilweise ausgeglichen werden bzw. auf ein unerhebliches Maß gemindert werden. Dabei ist berücksichtigt, daß die Zahl der zur Kompensation notwendigen Baumpflanzungen durch die Anzahl der Neupflanzungen ausgeglichen wird.

Bei gleicher Gewichtung der Potentiale des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 500 (Flächen-)Punkten. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs ist demnach bei 1 : 1-Ausgleich eine Fläche von etwa 500 m² notwendig (Aufwerten einer Fläche von unbedeutender Funktion auf mittlere ökologische Wertigkeit, z. B. Entsiegeln eines Weges, Extensivierung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen und Anlegen einer Wiese).

Rottenburg, 13.04.2000

gez.
Dr. B. Eichler