



Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- MD Dorfgebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 17, 19 BauNVO
- TH/FH Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
- o offene Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- ED Einzelhäuser 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 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 23 BauGB  
Zweckbestimmung: Gar-Garagen, C-Carports, St-Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: Wohnweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Wiese, Wassergraben
- Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Garten
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Höheanlage:**  
§ 9 Abs. 3 BauGB  
HBP = höchstzulässiger Höhenbezugspunkt in m üNN
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Immissionen Pferdehaltung**  
Mindestabstand Durlänge 30 m
- Geplante Grundstücksgrenzen**

NUTZUNGSCHABLONE

WA	Baugebiet
GRZ 0,4 II	maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
TH max. 5,0 m	maximale Traufhöhe
FH max. 9,0 m	maximale Firsthöhe
o	Bauweise
ED	Dachform / Dachform
DN 32-50° SD / vPD	Besonderheit der Zahl der Wohnheiten pro Gebäude

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (Entwurf)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Auf dem Höchst I" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsberichts- und Wohnbauänderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**  
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
**Ausnahmsweise** zugelassen werden können Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**  
Zulässig sind Wirtschaftsteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planenrat der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im WA ist zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.  
Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet, wenn ihre Dächer extensiv begrünt (Substratschicht mindestens 6 cm) bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdoberdeckung ausgeführt werden.  
Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze (vgl. Ziff. 8.1) werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig (Versickerungstiefe mindestens 250 l/ha) hergestellt werden.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im WA sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bezogen auf den Höhenbezugspunkt (HBP) durch Planenrat festgesetzt.  
Die Traufhöhe wird vom Höhenbezugspunkt (HBP) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Traufhöhe gemessen.  
Die Firsthöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdächern gemessen, bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.

2.2 Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenbezugspunkte HBP als Obergrenze sind in der Planzeichnung eingetragen.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im WA sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Einzel- und/oder Doppelhäuser 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.

5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im Abhängigkeit von der Grundstücksfläche festgesetzt sowie ergänzend als Obergrenze festgesetzt.  
Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die festgesetzte Fläche dient der Rückhaltung und Ableitung des vom Außenbereich anstromenden Niederschlagswassers.

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

Minimierung der Versiegelung  
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Resenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.) auszuführen.

8.2 Bodenschutz

Überboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten an den Schutzwasserkanal sowie punktuelle Versickerungen in Form von Sickerschächten sind unzulässig.

8.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.  
Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffentfragen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

8.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenstichende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Feine für Insekten entstehen.

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

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artisten in den "Hinweisen Nr. 5" zulässig. Für weitgehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

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

9.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

9.2 Fläche für Anpflanzungen

Die Fläche dient der Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes zur freien Landschaft hin. Es sind einheimische Laubbäume, Obstbäume und Sträucher nach der Planziele ("Hinweise Nr. 5") zu pflanzen.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen (siehe 9.) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,50 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterschiedlicher Stützwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen des Zweckverbands Ammer-See-Gruppe und der Stadt Herrenberg. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Archäologische Denkmalpflege**  
Im Bereich der Fundstelle Nr. 2313/3 bis 2331 sind frühkeltische Funde bekannt, die zu einer Siedlung gehören dürften, über deren Ausdehnung und Struktur keine eindeutigen Angaben gemacht werden können.  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Hinweise

- Bodenschutz**  
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Erdaustrub sollte abseits des Baubetriebes in einem zwischenangegrabten Bereich, Oberboden und humusreicher Unteboden müssen getrennt werden.  
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischenangegrabtem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausschlag durch Koordination von Bodenaustrub- und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.
- Baumschutz**  
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.
- Erdschließungsplanung**  
Die Erschließungsplanung ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar anzulegen. Die Straßenbahnen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugspunkte zu beachten.
- Landwirtschaft**  
Das Plangebiet "Auf dem Höchst I" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstücksgrenzen und Grundstücksnutzer im Plangebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

5. Pflanzliste

- Einheimische Bäume zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)**
- Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
  - Spitz-Ahorn Acer platanoides
  - Feld-Ahorn Acer campestre
  - Rotbuche Fagus sylvatica
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Sommerlinde Tilia platyphyllos
  - Berg-Lime Ulmus glabra
  - Eiche Fraxinus excelsior
  - Mehlbearbaum Sorbus aria
- Einheimische Sträucher zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)**
- Hase Corylus avellana
  - Roter Hartriegel Cornus sanguinea
  - Schlehe Prunus spinosa
  - Hunds-Rose Rosa canina
  - Wach-Rose Rosa rubiginosa
  - Rose arvensis Rosa arvensis
  - Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
  - Gewöhnliches Pfaffenhütchen Eonymum europaeum
  - Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
  - Wolliger Schneeball Viburnum lantana
  - Liguster (Rahmweide) Ligustrum vulgare
  - Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica
- Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)**
- Blaucher Waldeswiß
  - Bortlinger Weinapfel
  - Gelber Rambour
  - Codranelle von Bismheim
  - Oranger Blutströling
  - Chiffart
  - Redfree
  - Remo
  - Ravenna
  - Rheinischer Bohnapfel
  - Schweizer Orangen
  - Weischner
- Birnen**
- Bayerische Weinbirne
  - Kirchensaler Mostbirne
  - Metzer Bratbirne
  - Palmichbirne
  - Schweizer Wasserbirne
- Zwetschgen:**
- Wangenheims Frühzwetsche
  - Hauszwetsche
  - Nancy-Mirabelle
- Walnüsse**
- Sämlinge oder Veredelungen (kleinerer Wuchs)
- Kleinkronige Laubbäume (Sorten für straßenbegleitende Pflanzung)**
- Feldahorn Acer campestre "Elsirk"
  - Bumenesche Acer sp. "Elsirk"
  - Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia "Grovas"

6. Nachbarrecht

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes insbesondere hinsichtlich des Abstands von Anpflanzungen auf den Baugrundstücken zu den Nachbargrenzen und zum Außenbereich wird hingewiesen.

7. Gutachten

Folgende Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar im Hinblick auf die Bebauung der Grundstücke eingesehen werden:  
Gutachten zur Außenbereichsbebauung in Rottenburg-Hailfingen, Dipl.-Ing. (FH) Markus Heberle, Rottenburg am Neckar, Juni 2010.  
Bebauungsplan "Auf dem Höchst I", Rottenburg-Hailfingen, Baugrundgutachten, HPC Herrsch Fickel Consult AG, Rottenburg am Neckar, April 2009.

8. Aufteilung der Verkehrsflächen, Verkehrsgrünfläche

Die Aufteilung der festgesetzten Verkehrsflächen ist unverbindlich.

9. Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" kann mittel- bis langfristig die Zufahrt oder die Verbindung zu weiteren Wohnbauflächen außerhalb des Geltungsbereichs sicherstellen.

B. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 555)

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

Die Traufhöhe und die Dachform sind bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

- Dachform und Dachneigung**  
Für Hauptgebäude sind zulässig:  
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes;  
- Nebendächer sind insgesamt bis zur Hauptfirsthöhe zulässig;  
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer.

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 32-50°.

Bei begrüntem Dach (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) von Hauptgebäuden sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wobei die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde überschritten werden kann.

Nebengebäude mit einer Dachneigung bis 15° sind zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm hoch).

1.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegeln oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun über Braun bis eintrakt zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäuden können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen und Dachbekleidungen sind nur bei begrünter Dacheindeckung zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten, Dachschneitten, Zwerchhäuser

Zulässig sind Giebeln mit Sattel- oder Flachdach, Schiepgiebeln und Zwerchhäuser bei Dachneigungen über 32° sowie Dachschneitten. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

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

Die Summe der Einzelabstände der Gauben, Zwerchhäuser und Dachschneitten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind sowie mit wechselndem bewegtes Licht sind unzulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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

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

Auftraggeber / Gemeinde:	STADT ROTTENBURG AM NECKAR	Planungsbüro:	NACHTRIEB & WEIGEL 11610 ROTTENBURG AM NECKAR Tel.: 07142 29622 Email: info@stadtplanung.com	Projektnummer:	05 41
Stand:	28.02.2011	Datensatz:	04.01.2011 / 10.01.2011 / 17.05.2011	Maßstab:	Nord
Standort:	17.05.2011	Problemlösung:	1.28 x 0,88 x 1,14 m <sup>2</sup>	1:500	

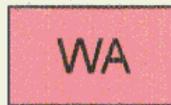


VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	24.01.2009
Örtliche Bekanntmachung	03.02.2009
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	09.11.2010
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	29.11.2010 bis 28.12.2010
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom und Begründung in der Fassung vom 13.10.2011	
Setzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.02.2011 sowie Begründung in der Fassung vom 28.02.2011	29.03.2011
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach dem Inhalt des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Sitzung überein.	
Rottenburg am Neckar, den 30.03.2011	
 Bürgermeister	 Leiter des Bauamtes
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB Datum der Rechtsverbindlichkeit	13.05.2011
Rottenburg am Neckar, den 13.05.2011	



# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



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



**Dorfgebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO



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



**Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



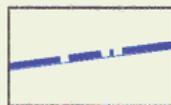
**Zahl der Vollgeschosse**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO



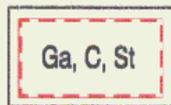
**offene Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



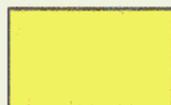
**Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



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



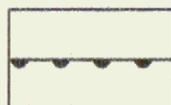
**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB  
Zweckbestimmung: Ga=Garagen, C=Carports, St=Stellplätze



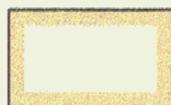
**Straßenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: Wohnweg



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



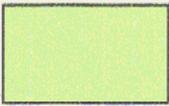
**Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



### Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

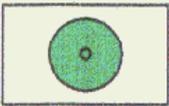
Zweckbestimmung: Wiese, Wassergraben



### Private Grünfläche

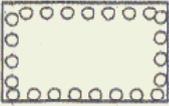
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Garten



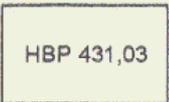
### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



### Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

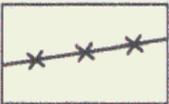
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



### Höhenlage:

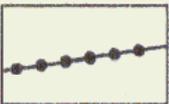
§ 9 Abs. 3 BauGB

HBP = höchstzulässiger Höhenbezugspunkt in m üNN



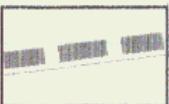
### Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

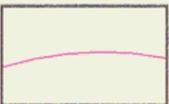
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



### Immissionen Pferdehaltung

Mindestabstand Dunglege 36 m



### Geplante Grundstücksgrenzen

## NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	II
TH max. 5,0 m	
FH max. 9,0 m	
o	ED
DN 32-50° SD / vPD	
siehe textliche Festsetzungen	

Baugebietsart

maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

maximale Traufhöhe

maximale Firsthöhe

Bauweise

Dachneigung / Dachform

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude



**2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Im WA sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bezogen auf den Höhenbezugspunkt (HBP) durch Planeintrag festgesetzt.

Die Traufhöhe wird vom Höhenbezugspunkt (HBP) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Traufe gemessen.

Die Firsthöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.

**2.2 Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Höhenbezugspunkte HBP als Obergrenze sind in der Planzeichnung eingetragen.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im WA sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Einzel- und/oder Doppelhäuser 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.

**5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche festgesetzt sowie ergänzend als Obergrenze festgesetzt.

Je angefangene 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Die festgesetzte Fläche dient der Rückhaltung und Ableitung des vom Außenbereich anströmenden Niederschlagswassers.

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

**8.1 Minimierung der Versiegelung**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.) auszuführen.

**8.2 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die "Hinweise Nr. 1" sind zu beachten.

### 8.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal sowie punktuelle Versickerungen in Form von Sickerschächten sind unzulässig.

### 8.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

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

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artenliste in den "Hinweisen, Nr. 5." zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

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

### 9.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

### 9.2 Fläche für Anpflanzungen

Die Fläche dient der Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes zur freien Landschaft hin. Es sind einheimische Laubbäume, Obstbäume und Sträucher nach der Pflanzliste (Hinweise, Nr. 5) zu pflanzen.

## 10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen (siehe 9.) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,50 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

## Nachrichtliche Übernahmen

### 1. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### 2. **Archäologische Denkmalpflege**

Im Bereich der Flurstücke Nr. 2313/3 bis 2331 sind frühkeltische Funde bekannt, die zu einer Siedlung gehören dürften, über deren Ausdehnung und Struktur keine eindeutigen Angaben gemacht werden können.

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

## Hinweise

### 1. **Bodenschutz**

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

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

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

### 2. **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.

### 3. **Erschließungsplanung**

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

### 4. **Landwirtschaft**

Das Baugebiet "Auf dem Höchst I" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

## 5. Pflanzliste

### Einheimische Bäume zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platophyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Mehlbeerbaum	<i>Sorbus aria</i>

### Einheimische Sträucher zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster (Rainweide)	<i>Ligustrum vulgare</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthaticus</i>

### Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)

Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbime Schweizer Wasserbime
Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
Walnüsse:	Sämlinge oder Veredelungen (kleinerer Wuchs)

### Kleinkronige Laubbäume (Sorten für straßenbegleitende Pflanzung)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i> "Elsrijk"
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i> "Rotterdam"
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> "Browsers"

## 6. Nachbarrecht

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes insbesondere hinsichtlich des Abstands von Anpflanzungen auf den Baugrundstücken zu den Nachbargrenzen und zum Außenbereich wird hingewiesen.

## 7. Gutachten

Folgende Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar im Hinblick auf die Bebauung der Grundstücke eingesehen werden:

Gutachten zur Außengebietsableitung in Rottenburg-Hailfingen, Dipl.Ing. (FH) Markus Heberle, Rottenburg am Neckar, Juni 2010;

Bebauungsplan "Auf dem Höchst I", Rottenburg-Hailfingen, Baugrundgutachten, HPC Harress Pickel Consult AG, Rottenburg am Neckar, April 2009

## 8. Aufteilung der Verkehrsflächen, Verkehrsgrünfläche

Die Aufteilung der festgesetzten Verkehrsflächen ist unverbindlich.

## 9. Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" kann mittel- bis langfristig die Zufahrt oder die Verbindung zu weiteren Wohnbauflächen außerhalb des Geltungsbereichs sicherstellen.

# B. Örtliche Bauvorschriften

## § 74 LBO

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

## Rechtsgrundlagen

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

### Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber.s. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S.555)

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

Die Traufhöhe und die Dachform sind bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

### 1.1 Dachgestaltung

#### 1.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässig

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer.

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 32-50°.

Bei begrüntem Dächern (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) von Hauptgebäuden sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wobei die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde überschritten werden kann.

Nebengebäude mit einer Dachneigung bis 15° sind zu begrünen (Substratschicht mindestens 6 cm hoch).

### 1.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun über braun bis anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen und Dachbekleidungen sind nur beschichtet zulässig.

### 1.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser

Zulässig sind Gauben mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben und Zwerchhäuser bei Dachneigungen über 32° sowie Dacheinschnitte. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

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

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

## 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

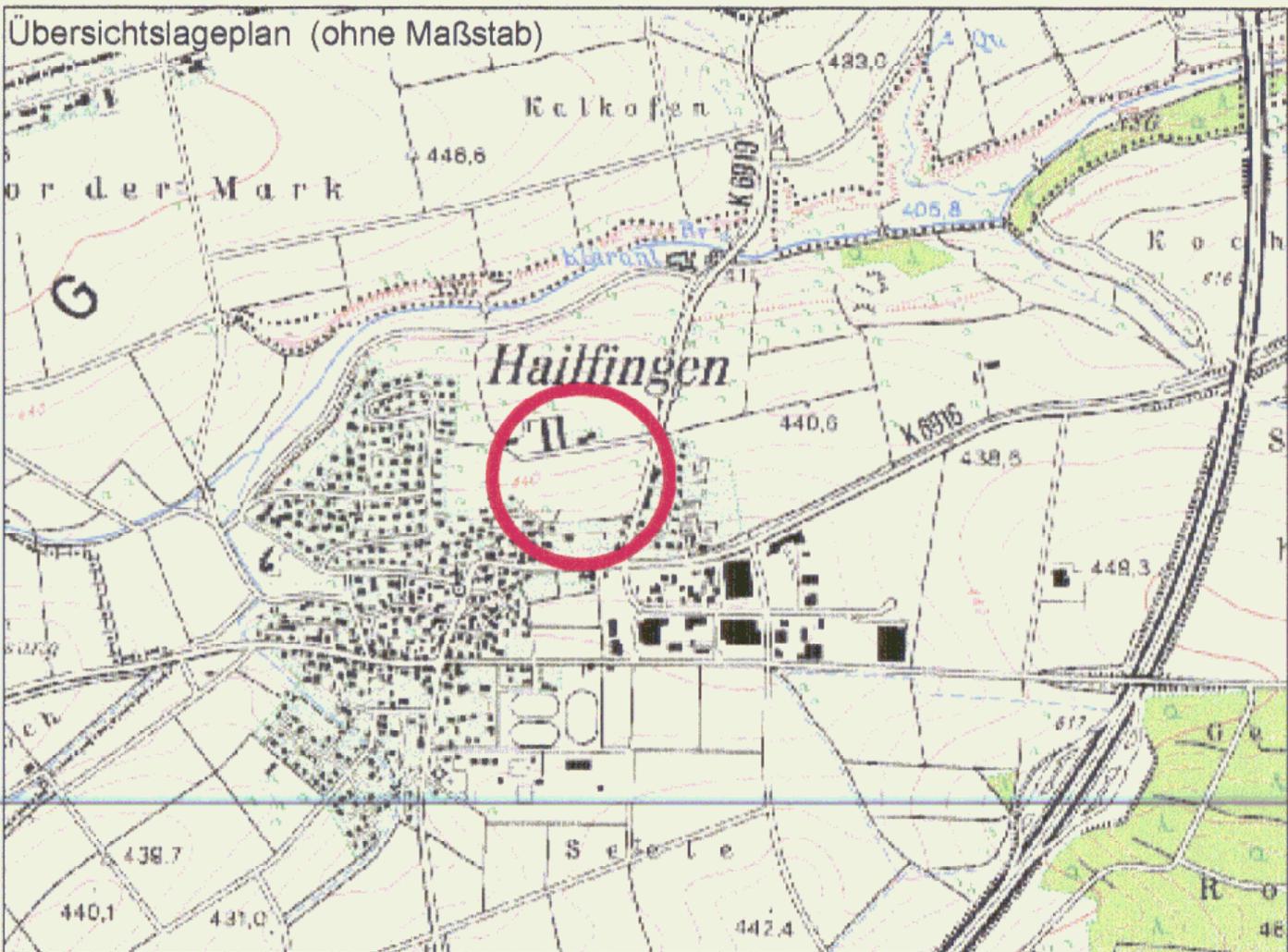
## 3. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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

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

<b>Auftraggeber / Gemeinde:</b>  <b>STADT ROTTENBURG AM NECKAR</b>  Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 165-0 Email: stadt@rottenburg.de		<b>Planungsbüro:</b>  <b>NACHTRIEB &amp; WEIGEL</b> STÄDTEBAU UMWELTPLANUNG  Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com		<b>Projektnummer:</b>  <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">05 41</div>	
<b>Bearbeiter:</b> T.B./S.T./S.S.	<b>Stand:</b> <b>28.02.2011</b>	<b>Dateiname:</b> 0541_BP_280211_Fertigung.dwg	<b>Maßstab:</b>  <b>1:500</b>	<b>Nord:</b>  	
<b>Layoutname:</b> BP_M500_TF	<b>Plotdatum:</b> 17.05.2011	<b>Format:</b> 1,28 x 0,89 = 1,14 m²			



(c) Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25 000

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

24.01.2006

Ortsübliche Bekanntmachung

03.02.2006

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

09.11.2010

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von  
bis

29.11.2010  
28.12.2010

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom  
und Begründung in der Fassung vom 13.10.2010

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

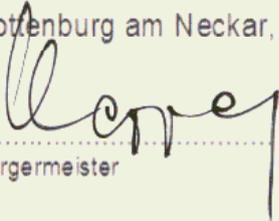
29.03.2011

Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften  
in der Fassung vom 28.02.2011  
sowie Begründung in der Fassung vom 28.02.2011

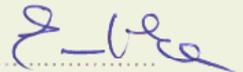
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach  
den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird  
bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser  
Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 30.03.2011

Bürgermeister



Leiterin des  
Stadtplanungsamtes



Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB  
Datum der Rechtsverbindlichkeit

13.05.2011

Rottenburg am Neckar, den 13.05.2011

Leiterin des  
Stadtplanungsamtes



 KREIS TÜBINGEN  
ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL HAILFINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"AUF DEM HÖCHST I"

3. Fertigung

WA	
GRZ 0,4	II
TH max. 5,0 m	
FH max. 9,0 m	
o	
DN 32-50°	SD / vPD
siehe textliche Festsetzungen	

MD	
GRZ 0,6	II
-	
-	
o	-
DN 32-50°	SD
siehe textliche Festsetzungen	

2323

2324

# Stadt Rottenburg am Neckar

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Auf dem Höchsten I" in Rottenburg am Neckar - Hailfingen

### Begründung

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Verfahren



Planung:

**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Bahnhofstraße 44  
Obere Gasse 19

**Städtebau . Umweltplanung**  
67346 Speyer  
72108 Rottenburg am Neckar

info@stadtplanung  
Telefon 06232/67760  
Telefon 07472/26452

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Im Stadtteil Hailfingen der Stadt Rottenburg am Neckar soll am nördlichen Ortsrand eine kleinere, locker bebaute Lücke im Siedlungskörper zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohn- und Mischbauflächen erschlossen werden. Die Bedarfsdiskussion wurde im Zuge des Stadtentwicklungsplans Mitte der 1990er Jahre, bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ende der 1990er Jahre und bei der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans ab 2006 geführt. Dabei wurde neben der vordringlich erforderlichen Erschließung von Baulücken ein eingeschränkter Bedarf an Wohnbauflächen in Randlagen und im Außenbereich zuerkannt. Mit der vorliegenden Planung wird dies umgesetzt; das Bebauungsplangebiet ist im Süden von der Hadolfinger Straße erschlossen und grenzt im Osten und Westen an die vorhandene dörfliche Bebauung an.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die Erschließung dieser größeren Baulücke planerisch vorbereiten; der Siedlungskörper soll arrondiert und eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der teilweise sehr langen (tiefen) Grundstücke ermöglicht werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil der Gemeinde zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 24.01.2006 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Am 08.04.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu betreiben.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Im seit dem 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar/Hirrlingen/Neustetten/Starzach ist die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Nördlich daran schließt sich eine geplante Wohnbaufläche „Auf dem Höchst“ an.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der (geplanten) Nutzungsabsicht entgegenstehen.

## **3. Beschreibung des Planbereiches, Rahmenbedingungen**

### **3.1 Planbereich**

Die nun zu überplanende Fläche ist im Wesentlichen von der im Süden verlaufenden Hadolfinger Straße aus als erschlossen zu betrachten. Innerhalb der Fläche stehen bereits zwei Gebäude: das ehemalige Pfarrhaus von Hailfingen (Flst.Nr. 574) sowie ein Wohnhaus auf Flst.Nr. 582. Im Westen befindet sich auf dem Flst.Nr. 572 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus und Nebengebäuden sowie auf Flst.Nr. 572/2 ein Wohnhaus, im Osten auf den Flst.Nr. 584/3 und 585 ebenfalls eine Bebauung mit Wohn- und Ökonomiegebäuden. Das ehemalige Pfarrhaus stellt kein Kulturdenkmal i.S.d. Denkmalschutzgesetzes dar, ist aber nichtsdestotrotz erhaltenswert.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich folgende Grundstücke: Flst.Nr. 572, 572/2, 574, 575, 575/1, 576, 577, 578/1, 578/2, 579, 580, 581, 582, 583/1, 583/3, 584/3 und 585 sowie teilweise 522 (Hadolfinger Straße).

Das Gelände ist leicht von Süd nach Nord geneigt und bewegt sich um eine Höhe von 425 m üNN.

## 3.2 Immissionssituation

### 3.2.1 Landwirtschaft

Im Planungsverfahren wurde geprüft, inwieweit durch landwirtschaftliche Betriebe mit Immissionen zu rechnen ist. Das Landwirtschaftsamt hat zu dieser Anfrage am 14.11.2005 telefonisch erklärt, dass seit mehr als 10 Jahren sowohl durch den nördlich des Plangebiets liegenden Betrieb wie auch durch in oder am Gebiet liegende Betriebe keine Anträge auf Fördermittel vorgelegt wurden. Über Tierhaltung war dem Amt nichts bekannt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 150 m Entfernung auf dem Flst. 2248 ein landwirtschaftliches Anwesen mit Stallungen, in denen früher eine Hühnerhaltung größeren Umfangs betrieben wurde. Eine Rückfrage der Ortschaftsverwaltung vom 24.11.2005 beim früheren Betriebseigentümer des nördlich des Plangebiets liegenden Hofes hat ergeben, dass keine Tierhaltung mehr betrieben wird. Für die Gebäude besteht daher ausschließlich baurechtlicher Bestandsschutz. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung wäre ohne weitere Prüfung nicht möglich, weil der Betrieb seit langem nicht mehr existiert.

Im Westen des Plangebiets liegt ebenfalls eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Flst.Nr. 572), die nach Auskunft der Eigentümer noch im Nebenerwerb und als Unterstand und Lager genutzt wird. Die Nachbarschaft zum Wohnen wird als unproblematisch angesehen und vom Landratsamt nicht beanstandet.

Südlich der Hadolfinger Straße befindet sich ein Betrieb mit Pferdehaltung, der nach Auffassung des Landratsamts Tübingen kein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des BauGB ist. Es handelt sich um eine gewerbliche Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle. Auf den Flst.Nr. 150, 153, 561 und 149 befinden sich insgesamt 11 Pferdeboxen (Offenstall mit 6 Boxen und 5 in einem Stall) sowie ein Auslauf. Insgesamt können 11 Pferde gehalten werden. Für diesen Pferdebestand errechnet sich einschließlich der 33 m<sup>2</sup> großen Dunglege gegenüber einem Dorfgebiet ein Mindestabstand von 36 m. Der Mindestabstand ergibt sich vorrangig aus der Dunglagerung. Monatlich fallen rund 11-15 m<sup>3</sup> Pferdemist an. Bei regelmäßiger Abfuhr sind die max. Lagermengen wesentlich geringer, so dass das vorhandene Dunglager ausreichend dimensioniert ist und der notwendige Abstand noch geringer angesetzt werden kann. Nach Auskunft des Landratsamts vom 02.12.2008 wird der Pferdemist an einen Landwirt abgegeben. Insofern kann die nun etwas näher an die Pferdehaltung heranrückende Bebauung als mit ihr noch vertraglich eingeordnet werden.

### 3.2.2 Verkehr

Weiterhin wurde die Verkehrsbelastung der K 6919 (Hadolfinger Straße) überprüft. Vom Landratsamt wurden Hochrechnungsergebnisse aus der Straßenverkehrszählung 2000 für folgende Abschnitte vorgelegt:

K 6919 Hailfingen-Reusten	828 Kfz/24 h
K 6919 Hailfingen-Tailfingen	1.291 Kfz/24 h

Dies lässt den Schluss zu, dass auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen eine geringe Verkehrsbelastung herrscht, aus der sich Aufwendungen für den Schallschutz an Straßen oder Gebäuden nicht begründen und rechtfertigen lassen.

### 3.2.3 Gewerbe / Gewerbegebiete „Etwiesen I und II“:

Im Gewerbegebiet „Etwiesen I“ befindet sich der nächste Gewerbebetrieb Benzstraße 1 (Maschinenbauunternehmen) in einer Entfernung von ca. 114 m zum Bebauungsplangebiet „Auf dem Höchst I“.

Unmittelbar südlich der Hadolfinger Straße befinden sich noch freie, unbebaute Flächen im Anschluss an den Reiterhof. Betrachtet man die vorhandenen Nutzungen, weist das Gewerbegebiet „Etwiesen I“ im Einmündungsbereich der Etwiesenstraße / Reustener Straße eher den Charakter eines Mischgebiets auf. Der als Industriegebiet (GI) festgesetzte bisher nicht vollständig realisierte Bereich von „Etwiesen II“ liegt 300 m entfernt.

Im näher an „Etwiesen I“ gelegenen Baugebiet „An der Gasse“ ist Mischgebiet (MI) festgesetzt. Tatsächlich vorhanden sind ausschließlich Wohngebäude.

Insofern ist die im Bebauungsplan „Etwiesen I“ festgesetzte bauliche Nutzung immer nur unter dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem Baugebiet „An der Gasse“ möglich. Dies gilt auch für das geplante Baugebiet „Auf dem Höchst I“. Der unmittelbar dem Gewerbegebiet zugeordnete Bereich des Bebauungsplangebiets „Auf dem Höchst I“ ist zudem als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

### **3.3 Gutachten und Planungen**

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur Außengebietsableitung<sup>1</sup>, eine Baugrunduntersuchung<sup>2</sup> sowie die Erschließungsplanung erarbeitet. Gutachten und Pläne wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans herangezogen und können beim Stadtplanungsamt bzw. beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

#### **3.3.1 Außenbereichsentwässerung**

An das Plangebiet grenzt nach Norden ein rund 3,8 ha großes Außenbereichsgebiet (Ackerflächen) an, welches zur Ortslage hin entwässert. Das bei Starkniederschlagsereignissen zufließende Oberflächenwasser soll in einem neuen Graben entlang der nördlichen Grundstücke abgefangen und über ein System aus Einlaufbauwerk/Einlaufrinne und Rohrleitung dem Regenwasserkanal in der Reustener Straße zugeführt werden.

Im Gutachten zur Außenbereichsentwässerung wurde das Einzugsgebiet detailliert abgegrenzt und die Niederschlagsabflussspitzen bestimmt. Die Untersuchungen wurden nach Abstimmung mit der Stadt Rottenburg am Neckar mit einem 5jährigen Niederschlagsereignis (TN = 5a) durchgeführt. Ein Vorschlag für die anzusetzende Niederschlagsdauer wurde im Rahmen des Gutachtens erarbeitet.

Die erforderlichen Grabenquerschnitte sollen mit einer maximalen Sohlbreite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von rund 0,2 m hergestellt werden. Die Böschungsneigung sollte beidseitig nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Zur Bebauung hin muss eine leichte Verwallung vorgesehen werden. Diese sollte ca. 0,5 m höher als die Grabensohle angelegt werden. Die Bauwerke sollen kurzfristig mit einem dichten Rasen vor Erosion geschützt werden. Falls ein Überqueren der Verwallung und des Grabens erforderlich ist, so können die Böschungsneigungen an dieser Stelle deutlich reduziert werden.

Das erforderliche Einlaufbauwerk kann als Schachtbauwerk oder als Rinne ausgebildet werden. Bei beiden sind ausreichend große Öffnungen zur Aufnahme des über den Graben zugeleiteten Abflusses vorzusehen.

Der Graben von West nach Ost ist problemlos in das vorhandene Gelände zu modellieren.

<sup>1</sup> Gutachten zur Außengebietsableitung in Rottenburg-Hailfingen, Dipl.Ing. (FH) Markus Heberle, Rottenburg am Neckar, Juni 2010

<sup>2</sup> Bebauungsplan "Auf dem Höchst I", Rottenburg-Hailfingen, Baugrundgutachten, HPC Harress Pickel Consult AG, Rottenburg am Neckar, April 2009

Der Graben von Ost nach West muss entweder nach Norden verschwenkt werden oder das Gelände muss zunächst angehoben und dann der Graben eingeschnitten werden. Dies ist erforderlich, da das komplette Gelände eine Neigung von West nach Ost aufweist.

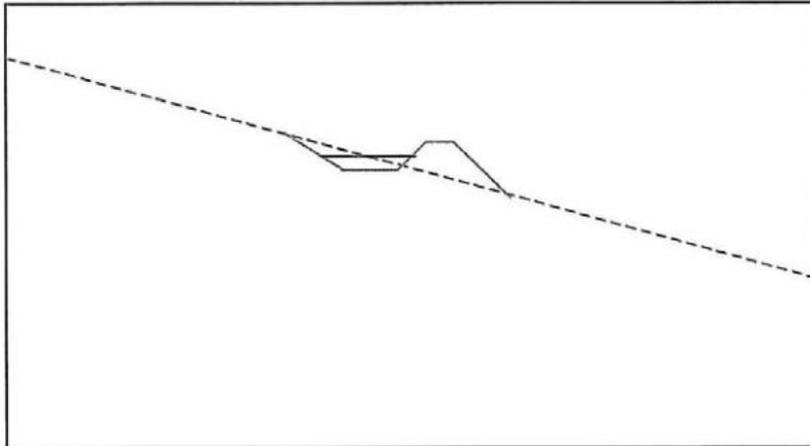


Abb. Skizze Graben

### 3.3.2 Baugrund

Für das Plangebiet wurden ingenieurgeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit und zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten beauftragt.

Die Bewertung der Baugrundverhältnisse erfolgt auf Grundlage von drei Schürfgruben und zwei Versickerungsversuchen sowie ergänzenden bodenmechanischen Laborversuchen.

Der Untergrund besteht aus Auelehm und Böden der Verwitterungszonen des Lettenkeupers (Verwitterungslehm mit Steinlagen und Übergang zur Fels-Verwitterungszone des Lettenkeupers). Grundwasser wurde bei den Untersuchungen nicht angetroffen, in den Steinlagen ist zeitweise mit Schichtwasser zu rechnen.

Von einer Versickerung auf dem Baufeld wird abgeraten. Zum einen eignen sich die bindigen Böden des Aue- und Verwitterungslehms nur eingeschränkt für eine Versickerung, zum anderen kann eine Versickerung in den gut durchlässigen Steinlagen durch verstärkten Schichtwasserandrang zu einer nachteiligen Beeinflussung der angrenzenden Bebauung führen.

Bauvorhaben im untersuchten Gebiet können unter Einhalten entsprechender maximal zulässiger Bodenpressungen bzw. Dimensionierungsangaben mittels aufgelöster Flachgründung bzw. elastisch gebetteter Bodenplatte gegründet werden. Erdberührende Bauwerke sind hinsichtlich Durchfeuchtung dauerhaft durch Drainagesysteme zu sichern oder entsprechend abzudichten. Bei Bedarf kann eine Gründungskonzeption durch Zusatzmaßnahmen, wie Fundamentvertiefungen oder Bodenaustausch optimiert werden.

Für die Schaffung eines befahrbaren Arbeitsplanums sind witterungsabhängig Zusatzmaßnahmen, wie Bodenaustausch oder Stabilisierung durch Bindemittelzugabe vorzusehen. Aushubmassen sind vor eventuellem Wiedereinbau entsprechend den Anforderungen zu konditionieren. Baugruben können mit 60° bzw. 45° frei geböschet, im Bereich der Fels-Verwitterungszone und nach gutachterlicher Abnahme auch steiler angelegt werden. Bei der Verfüllung von Kanalgräben sind abdichtende Lehmriegel vorzusehen.

Für konkrete Bauvorhaben der geplanten Wohnbebauung ist die Übertragbarkeit der Annahmen aus der flächenmäßigen Betrachtung des Erschließungsgebiets im Einzelfall zu überprüfen.

### **3.3.3 Entwässerung**

Im Plangebiet wird die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig, da es sich nicht um behandlungsbedürftiges Abwasser handelt.

Punktuelle Versickerungen in Form von Sickerschächten sind auf Grundlage der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ausgeschlossen.

Auf Grundlage des Allgemeinen Kanalisationsplans für Hailfingen wurde die Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserleitung ermittelt. Die Leistungsfähigkeit ist nicht ausreichend um das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und dem Außenbereich schadlos abzuleiten. Es ist deshalb erforderlich vor der Einleitung in den Regenwasserkanal ein (öffentliches) Drosselbauwerk anzuordnen. Strömt dem Drosselbauwerk mehr Regenwasser als 35 l/s zu, wird dieses dem Mischwasserkanal zugeleitet. Somit ist sichergestellt, dass die meisten Regenereignisse über den Regenwasserkanal abgeleitet werden können und somit nicht der Kläranlage zugeleitet werden müssen. Die Entwässerungsplanung insgesamt wird mit dem Landratsamt abgestimmt.

### **3.4 Belange des Umweltschutzes**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme des Plangebiets durchgeführt (siehe Anlage 2). Das Plangebiet ist geprägt von Garten- und Rasenflächen. Untergeordnete Teilflächen werden als Acker oder Wiese genutzt. Der Vegetationsbestand setzt sich aus Obstbäumen, darunter einem großen Walnussbaum beim ehemaligen Pfarrhaus sowie wenigen Fichten und Birken zusammen. An der Westgrenze zu den bebauten Grundstücken befindet sich eine Hecke mit einigen davor stehenden kleinen Obstbäumen. Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Biotope nach § 32 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Betrachtet man die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch, so sind durch die geplante Bebauung insbesondere folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Entfall von kultivierbarer Bodenfläche und Puffer für Niederschlagswasser durch die Versiegelung
- Entfall von Obst-, Laub- und Nadelbäumen
- Veränderung des Landschaftsbilds durch die Bebauung

Wegen des Umfangs der betroffenen Fläche, ihrer Lage zwischen Straße Siedlung und Ackerflächen sowie der auf ihr befindlichen Bebauung sowie gärtnerischen Gestaltung sind die Beeinträchtigungen zwar feststellbar, aber nicht erheblich. Sie können vor dem Hintergrund der baulichen Nutzung einer zumindest in Teilen erschlossenen Baufläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs und damit der Nichtnutzung weiterer Außenbereichsflächen hingenommen werden.

Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes berücksichtigt im Übrigen die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der

Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden können.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren**

Die Grundstücke im Baugebiet befinden sich in Privatbesitz bzw. im Besitz der katholischen Kirche.

##### **4.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg.

##### **4.2 Bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

Ein Bauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben. Die im Bauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6) beträgt deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, nämlich ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Durch den Bauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

#### **5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das neue Baugebiet über eine mittlere Erschließungsstraße von der Hadolfinger Straße aus anzubinden. Von der Mittelerschließung zweigt in östliche und westliche Richtung jeweils eine kleine Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ab. Das Wohnhaus auf Flst.Nr. 582 wird in die Planung einbezogen; das ehemalige Pfarrhaus könnte erhalten bleiben, kann aber auch abgebrochen werden.

Die Bebauung wird überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehen. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt auf den Baugrundstücken. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken wurde so gewählt, dass die Freibereiche sich sehr gut von Ost über Süd nach West orientieren. Die Konzeption ermöglicht für alle

Grundstücke nach Süden geneigte Dachflächen und bietet somit gute Möglichkeiten für die Nutzung von Sonnenenergie.

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die in der Hadolfinger Straße verlaufenden Leitungsnetze für Wasser und Strom gut möglich. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Hadolfinger Straße kann erfolgen. Da die Entwässerungsrichtung nach Süden erfolgt, wird über die Hadolfinger Straße ein Regenwasserkanal in Richtung Gewerbegebiet Etwiesen geführt und an den dort verlaufenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ist ein Graben zur Rückhaltung und Ableitung des vom Außenbereich anströmenden Niederschlagswassers vorgesehen.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird im inneren Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und im Randbereich als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

In Anlehnung an die Verhältnisse in der Umgebung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Bereiche im Westen und Osten mit Bestandsbebauung werden als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dieser Nutzungsstaffelung soll eine dorfnahe Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnah gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern wie z.B. Büro-Heimarbeitplätze, Telefonservice usw. neben den Räumen für freie Berufe zugelassen werden können.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn ihre Dächer begrünt bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig mit einer Mindestversickerungsleistung hergestellt werden.

Im "Dorfgebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im "Allgemeinen Wohngebiet" zusätzlich durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind als Obergrenzen in der Planzeichnung für die Baugrundstücke differenziert festgesetzt.

Die Traufhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Traufe gemessen.

Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.

Dies ermöglicht i.d.R. zwei Vollgeschosse, wobei sich eines davon ganz oder teilweise im Dach befindet. Nach den örtlichen Bauvorschriften sind bei begrünten Dächern andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; dabei darf die Traufhöhe ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde überschritten werden. Diese Ausnahme hat zum Ziel, auch bei einem flachen Dach eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Mit dieser Konzeption soll eine den dörflichen Strukturen angemessene Grundstücksnutzung erreicht werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück werden erhöht, wenn Maßnahmen zur ökologischen Kompensation (z.B. Begrünung von Dächern, versickerungsfähige Beläge) ergriffen und bauliche Nebenanlagen nur teilweise auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Wohnungszahl**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Festgesetzt werden im „Allgemeinen Wohngebiet“ in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen in der Umgebung Einzel- und auch Doppelhäuser.

Im Plangebiet sind bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, wegen der angrenzenden vorhandenen Strukturen und der Ortsrandlage vermieden werden. Um der bei einer nicht genehmigungspflichtigen Grundstücksteilung zu befürchtenden Verdichtung des mit knappen Erschließungsanlagen geplanten Gebiets entgegenzutreten zu können, wird zusätzlich geregelt, dass je Wohnung im Wohngebäude ein Grundstücksanteil von 180 m<sup>2</sup> erforderlich ist. Die Berechnung sieht demnach wie folgt aus:

#### **Beispiel 1:**

Grundstücksgröße 428 m<sup>2</sup>;

$428 : 180 = 2,38$  – damit 2 Wohnungen. Die Höchstgrenze von 2 Wohnungen ist erreicht.

Grundstücksgröße 428 m<sup>2</sup>; angenommene Teilung in zwei gleich große Grundstücke zu je 214 m<sup>2</sup>

$214 : 180 = 1,18$  – damit eine Wohnung zulässig.

Damit wären auf dem ursprünglichen Grundstück insgesamt zwei Wohnungen in zwei Wohngebäuden zulässig.

### **Beispiel 2:**

Grundstücksgröße 1.800 m<sup>2</sup>; angenommene Teilung: 2 Grundstücke zu 550 m<sup>2</sup> und 2 Grundstücke zu je 350 m<sup>2</sup>

550 : 180 = 3,05 – damit 3 Wohnungen. Es gilt aber die Höchstgrenze von 2 Wohnungen.

350 : 180 = 1,9 – damit 2 Wohnungen – entspricht der Obergrenze.

Damit wären auf dem ursprünglichen Grundstück insgesamt acht Wohnungen in vier Wohngebäuden zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind baugrundstücksübergreifend festgesetzt, um eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

## **6.4 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden. Die Unterbringung der Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück kann von der Baurechtsbehörde reguliert werden. Die Vorschriften zu den Mindestabständen der Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) von den öffentlichen Verkehrsflächen sollen eine gute Zufahrbarkeit gewährleisten und ein Hineinragen davor abgestellter Fahrzeuge in die öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden. Zusätzlich ist der Stauraum vor den Garagen und Carports ein weiterer Stellplatz.

## **6.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

In den zeichnerischen Festsetzungen sind östlich und westlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Hadolfinger Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Einmündung überwindet an dieser Stelle eine Böschung. Um die Übersichtlichkeit der Einmündung zu gewährleisten, sollen die dort befindlichen Baugrundstücke von Norden aus dem Gebiet bzw. das Grundstück westlich der Einmündung nur an der westlichen Grenze angefahren werden können.

## **6.6 Öffentliche Grünfläche "Wassergraben"/Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Private Grünfläche**

Die festgesetzte Fläche dient der Rückhaltung und Ableitung des vom Außenbereich bei starken Niederschlagsereignissen möglicherweise anströmenden Niederschlagswassers. Dieses wird in der festgesetzten Fläche, die als Graben mit leichtem Gefälle ausgebildet wird, gesammelt und über einen Einlauf dem Regenwasserkanal zugeleitet (siehe auch Kap. 3.3.1).

Teile des Flst.Nr. 583/1 werden als "Private Grünfläche" festgesetzt. Auf der Wiesenfläche werden derzeit einige Ziegen als Hobby eines Anwohners gehalten. Diese Ziegenhaltung soll nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin betrieben werden. Mit der Festsetzung soll dokumentiert werden, dass dort keine Baufläche geplant ist, sondern der Gartenbereich erhalten werden soll. Die Grünfläche ist nicht erschlossen.

## **6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Wasserschutz, auch nach der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets, sowie zur Gebäude- und Straßenbeleuchtung festgesetzt. Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur minimiert und eine gute Einbindung in die dörfliche Umgebung erreicht werden.

## **6.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Es werden Festsetzungen getroffen, mit denen den Belangen von Natur und Landschaftsschutz angemessen entsprochen werden soll. Es handelt sich dabei insbesondere um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (Bäume) sowie um eine Fläche für Anpflanzungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

## **6.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleiche oder andere heimische standortgerechte Arten zu ersetzen.

## **6.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,50 m von der Straßenbegrenzungslinie aus als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,50 m zur Straßenhöhe für Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die Straße ein.

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

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

Übernommen werden die Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und die vom Regierungspräsidium vermuteten archäologischen Fundstellen im Geltungsbereich.

## **8. Hinweise**

Das Baugebiet liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes insbesondere hinsichtlich des Abstands von Anpflanzungen auf den Baugrundstücken zu den Nachbargrenzen und zum Außenbereich wird hingewiesen.

In den Bebauungsplan wurde neben einer Pflanzliste eine Reihe von Hinweisen aufgenommen, um deren Berücksichtigung die Behörden im Beteiligungsverfahren gebeten haben.

Die Aufteilung der festgesetzten Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" kann mittel- bis langfristig die Zufahrt oder die Verbindung zu weiteren Wohnbauflächen außerhalb des Geltungsbereichs sicherstellen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Dachformen / Dachgestaltung (Satteldächer; versetzte Pultdächer)
- Dachneigung
- Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser

Mit den festgesetzten Farbspektren zu den Dacheindeckungen soll der zu der im Osten und Westen angrenzenden vorhandenen älteren Bebauung Rechnung getragen werden. Dort herrschen rote bis braune und graue Farbtöne vor. Gleichzeitig soll das Farbspektrum aber etwas aufgeweitet werden, um den Grundstücksnutzern einen größeren Gestaltungsspielraum insbesondere bei der Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie anbieten zu können. Mit der festgesetzten Dachbegrünung bei Garagen und Nebengebäuden mit flachem Dach (Neigung unter 15°) sollen zusätzliche klimatisch wirksame Verdunstungsflächen und Lebensräume für Pflanzen und Insekten unterstützt werden.

### **9.2 Sonstige Regelungen**

Daneben werden Regelungen getroffen zu

- Werbeanlagen
- Freileitungen
- Höhenlage der Grundstücke

Mit diesen Vorschriften soll ein einheitlicher Gestaltungskanon für das Baugebiet erreicht werden und Regelungen auch vor dem Hintergrund des Nachbarschutzes getroffen werden.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Für den Bebauungsplanbereich wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

## **11. Kosten und Folgekosten**

Die Kosten für den Straßenbau samt Beleuchtung sowie für Vermessung und Nebenkosten belaufen sich auf ca. 253.000 EUR, die Kosten für die Hausanschlüsse auf ca. 43.000 EUR. Dazu kommen die Verfahrenskosten, die Kosten für die Bodenordnung, Finanzierungskosten, Kosten für Gutachten sowie die Kosten für die städtebauliche Planung.

Die jährlichen Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Unterhaltung und Pflege des öffentlichen Grüns, Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung und Winterdienst belaufen sich nach einer Aufstellung des Tiefbauamts der Stadt Rottenburg am Neckar auf 2.653,90 EUR.

## 12. Planungsstatistik

### Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,62 ha	100 %
Verkehrsfläche	0,11 ha	7 %
Wohngebiet	0,96 ha	59 %
Dorfgebiet	0,46 ha	28 %
Öffentliche Grünflächen	0,03 ha	2 %
Private Grünfläche	0,06 ha	4 %

## **B. Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat am 24.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Höchst I" in Hailfingen beschlossen. Am 08.04.2008 wurde dieser Beschluss dahingehend ergänzt, das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen; gleichzeitig wurde der städtebauliche Entwurf gebilligt. Im Zuge der Gespräche mit den Anwohnern wurde die Planung weiter entwickelt. Der Ortschaftsrat hat daher am 06.07.2009 beschlossen, den Geltungsbereich und das städtebauliche Konzept zu modifizieren. Auf dieser Grundlage wurde am 13.10.2010 im Ortschaftsrat der Empfehlungsbeschluss für die Auslegung gefasst.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Am 22.11.2007 fand im Rathaus Hailfingen eine Informationsveranstaltung statt, bei der die Planung mit der Bürgerschaft erörtert wurde. Dabei wurden folgende Themen diskutiert:

- Bedarf an Bauplätzen
- Grundstück des Pfarrhauses
- Teilnahmebereitschaft am Bebauungsplanverfahren, keine Bereitschaft zur Kostentragung
- Überplanung von Bestandsgebäuden
- fehlende Bestandsgebäude im Vorentwurf
- Festsetzung eines Mischgebiets
- Ausgeübte landwirtschaftliche Nutzungen sollen auch künftig möglich sein
- Flächenabzug, Umlegungsverfahren, Erschließungsbeiträge, Bauverpflichtung

Der Gemeinderat hat sich mit den vorgetragenen Anregungen in seiner Sitzung vom 08.04.2008 beschäftigt. Die Fläche ist in der Baulückenstatistik als innerörtliches Entwicklungspotential aufgeführt. Sie wird als Kompromissvorschlag zu der vom Ortschaftsrat gewünschten Entwicklung der im Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Fläche "Auf dem Höchst" mit ca. 6,7 ha überplant. Für das stattliche Pfarrhaus wurde eine Grundstücksgröße gewählt, die seine Erhaltung auf einem angemessenen Grundstück ermöglicht, aber auch im Fall des Abbruchs zwei gut nutzbare Baugrundstücke zulässt. Das Bebauungsplanverfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern; Bebauungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Dies hat der Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss bekundet. Die ersten Gestaltungsalternativen beschäftigen sich schwerpunktmäßig mit einer sinnvollen Erschließung und versuchen, eine möglichst große Flexibilität auch für bebauten Grundstücke im Plan umzusetzen. Sie werden aber im Verfahren Änderungen und Ergänzungen erfahren. Eventuell fehlende genehmigte Bestandsgebäude werden nachgetragen. Die Nutzungsfestsetzung erfolgt unter Beachtung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Gebiet und seiner Umgebung. Das Thema landwirtschaftlicher Nutzungen wird dabei berücksichtigt. Fragen zum amtlichen Umlegungsverfahren usw. sind nicht bebauungsplanrelevant und können derzeit noch nicht beantwortet werden. Im amtlichen Umlegungsverfahren kann eine Bauverpflichtung für Private nicht umgesetzt werden.

## 2.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand vom 29.11.2010 bis 28.12.2010 statt.

### 2.2.1 Angela u. Hartmut Eichhorn, Schmale Gasse 34, 72108 Rottenburg-Hailfingen

Schreiben vom 24.12.2010

#### **Einspruch zur Art der baulichen Nutzung unseres Grundstücks FSt.-Nr. 583/3**

*Im o. g. Bebauungsplan ist unser Baugrundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen. Wie in unserem Schreiben vom 01.03.2008 und einem Gespräch mit Frau Garthe im Sommer 2009 von unserer Seite vorgetragen, würde dies mit unserem Nutzungsvorhaben nicht zusammenpassen.*

*Wir haben bewusst das Grundstück im Randbereich schon vor der Umlegung erworben, da wir hier neben dem Wohnen „im Alter“ ein Keramikatelier und Kleintierhaltung (ca. 10 Hühner) betreiben wollen. Bei der Erstellung der keramischen Skulpturen gibt es Raku- und Rauchbrände im Freien.*

*Unser Baugrundstück grenzt nur im Westen teilweise an ein Grundstück des vorgesehenen „allgemeinen Wohngebiets“. Zwei Seiten im Süden und Osten sind bestehendes Dorfgebiet und die vierte Seite ist landwirtschaftlicher Außenbereich. Unseres Erachtens wäre somit auf unserem Platz eine Nutzung wie oben angesprochen nicht störend und würde den Wohnwert des gesamten Gebiets nicht beeinflussen.*

*Wir beantragen daher, unser Baugrundstück als „Mischgebiet“ nutzen zu können!*

*Wie schon mit Herrn Riehle vom Amt zur Flurneuordnung besprochen und bereits im Gesprächsprotokoll unterschrieben, würden wir keine Änderung der Bodenbewertung damit verbinden. Es wäre für die gesamte Erschließung kostenneutral.*

Schreiben vom 01.03.2008

*Wir sind Eigentümer des Grundstücks im Nord-Osten, welches im letzten Jahr veräußert wurde.*

*Wir haben es in der Absicht erworben, um darauf für uns das „Altenwohnen“ zu realisieren. Wir konnten von Frau Schröter und ihren Kindern (max.) 500 m<sup>2</sup> erwerben. Der Erschließung stehen wir daher sehr positiv gegenüber und bekunden jetzt schon unser Interesse, an diesem Platz zu bleiben. Die durch eine Erschließung abgehende Fläche würden wir im Ausgleich gerne finanzieren. Ob das erschlossene Grundstück dann wie aus den Planungsunterlagen ersichtlich 500 oder 550 m<sup>2</sup> ausweist, hat für uns nicht die höchste Wichtigkeit.*

*Für uns ist ein Mischgebiet aus zwei Gründen wichtig:*

*Wir halten an unserem derzeitigen Platz in der Ortsmitte Hühner und beabsichtigen dies auch im „Alter“ so zu haben. Meine Frau betreibt hier ein kleines Keramikatelier für Skulpturen und Plastiken. Dazu gehören auch immer wieder Brenntechniken im Freien, wie Raku- und Rauchbrand. Dies wäre in einem reinen Wohngebiet nicht so einfach möglich. Aus diesen Gründen haben wir auch einen Platz „ganz in der Ecke“ gesucht. Das Gebiet „auf der Höchst“ ist ja auch von drei Seiten vom Mischgebiet bzw. Dorfgebiet umschlossen.*

*In unserer Zeitvorstellung wäre es schön, wenn die Erschließung in ca. 3 Jahren abgeschlossen wäre.*

*Unser Wunschvorhaben geht in die folgende Richtung:*

*Kleiner Wohnbereich (altengerecht) mit Nebenräumen nach Norden (Atelier, Lichtverhältnisse etc.)*

*Nach Süden Querbau (Wohnen) um eine möglichst hohe solare Heizungsdeckung von etwa 75 % zu bekommen. Beste Wärmedämmung und geringe Zuheizung mit Stückholz.*

*Firstichtung Ost-West mit Dachneigung nach Süden > 45 % und nach Norden abflachend.*

*Daher wäre für unser geplantes Vorhaben ein Baufenster im mittleren Querbereich mit Anbau nach Norden ideal.*

*Jetzt haben wir viele Wünsche geäußert, sehen aber dem weiteren Fortgang des Bebauungsplanes und der Erschließung aufgeschlossen und gespannt entgegen.*

### **Stellungnahme:**

#### **Hühnerhaltung für den Eigenbedarf**

Bei einer Kleintierhaltung von 10 Hühnern im Garten ist davon auszugehen, dass dies nur für den Eigenbedarf geschieht. Dies ist auch in einem Allgemeinen Wohngebiet möglich, sofern das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme (v.a. Minimierung des Lärms durch Hähnekrähen) eingehalten wird. Bei der Standortwahl des Hühnerstalls ist darauf zu achten, dass dieser die Nachbarn möglichst wenig belästigt.

#### **Keramikatelier mit Raku- und Rauchbränden im Freien**

Es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans, neue Wohnbauflächen zu schaffen. Dies gilt im Geltungsbereich besonders für die heute noch nicht bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Für die Umgebung des Grundstücks der Familie Eichhorn bedeutet dies: Im Norden grenzt der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Dort sieht der Flächennutzungsplan eine „Geplante Wohnbaufläche“ vor. Östlich des Grundstücks befindet sich eine Bebauung aus Bestandsgebäuden, die ehemals landwirtschaftlich genutzt war; die Gebäude sind noch vorhanden. Dort wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Südlich des Grundstücks der Familie Eichhorn wird eine "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Garten" festgesetzt, westlich davon steht bereits seit langem ein Wohngebäude. Dort ist künftig ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt kein "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO fest.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO „der Versorgung des Gebiets dienende ... nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig. Die nach § 5 BauNVO im Dorfgebiet (MD) allgemein zulässigen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ sowie „die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe“ wurden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf "nicht störende Betriebe" eingeschränkt (siehe Textliche Festsetzungen „1.2. Dorfgebiet (MD)“). Diese Einschränkung wurde aus Gründen des Immissionsschutzes und Nachbarschutzes vorgenommen, um den im Geltungsbereich angestrebten Charakter der überwiegenden Wohnnutzung zu sichern.

Insofern ist festzustellen: Wenn die Nutzung als störend eingeschätzt wird, dann wäre sie weder im WA noch im geplanten MD zulässig, in dem nur nicht störende Betriebe zugelassen werden können. Denn insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke, die weiterhin im WA liegen, gilt der Schutzanspruch des WA. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei einem "kleinen Keramikatelier" das gelegentliche Brennen mit unterschiedlichen Techniken im Freien als "nicht störend" anzusehen ist. In diesem Zusammenhang ist auch hier auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu verweisen.

Für das Grundstück bleibt daher die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" erhalten.

## 2.2.2 Eugen Kaiser, Höchststr. 10, 72108 Rottenburg-Hailfingen

Niederschrift vom 27.12.2010

### **Die Baugrenze ist zu klein.**

*Die Baugrenze ist zu erweitern, vgl. Flurstück-Nr. 572*

### **Nordgrenze: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

*Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird abgelehnt.*

### **Fahrlast gemäß Servitutenbuch Blatt 571:**

*Hiermit wird beantragt, dass die Fahrlast gemäß Servitutenbuch Blatt 571 (Flurstück-Nr. 573, 574, 575, 576) gelöscht wird, da die Zugangswege für die Grundstücke des neuen Baugebiets über die Hadolfinger Straße erfolgen.*

## **Stellungnahme:**

### **Erweiterung der Baugrenze:**

Das betreffende Grundstück befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Höchststraße. Mit einer Fläche von ca. 1.407 m<sup>2</sup> handelt es sich um das zweitgrößte Grundstück nach Flst.Nr. 572 im Baugebiet. Es ist mit einem Wohnhaus und einer Garage locker bebaut. Zwar wäre auch innerhalb der geplanten Baugrenze ein Vorhaben mit der höchstzulässigen GRZ von 0,6 problemlos zu realisieren. Andererseits ist die Meinung der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen, die die Einschränkung der Baumöglichkeiten in der südöstlichen Grundstücksecke als planerisch nicht nachvollziehbar einschätzen und Gründe der Gleichbehandlung mit dem südlich angrenzenden Flst.Nr. 572 geltend machen. Ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung an dieser Grundstücksecke nach den Regelungen des § 34 BauGB durchaus zulässig; das Plankonzept liefert nach den vielfachen Änderungen insbesondere auch des Erschließungssystems keine zwingende städtebauliche Begründung, ausgerechnet diese Stelle künftig von einer Bebauung freizuhalten. Verwaltung und Planer sind daher zur Auffassung gelangt, der Anregung zu entsprechen.

Am 11.02.2011 wurde den unmittelbar Betroffenen (Eigentümer des Flst.Nr.572 und dem Grundstückseigentümer der östlich angrenzenden künftigen Baugrundstücke) die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 572 haben sich am 12.02.2011 schriftlich mit der gewünschten Erweiterung der Baugrenze einverstanden erklärt.

Der Eigentümer der östlich angrenzenden Baugrundstücke hat am 22.02.2011 telefonisch erklärt, er sei mit der Änderung nicht einverstanden, weil die Bebauung damit näher an seine Grundstücke heranrücken und somit deren Wert und Vermarktbarkeit Einschränkungen erfahren könne.

Dazu bleibt festzustellen: Ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung an dieser Grundstücksecke nach § 34 BauGB durchaus zulässig; das Plankonzept liefert nach den vielfachen Änderungen insbesondere auch des Erschließungssystems keine zwingende städtebauliche Begründung, ausgerechnet diese Stelle künftig von einer Bebauung freizuhalten. Verwaltung und Planer sind daher der Auffassung, der Anregung zu entsprechen und weisen die am 22.02.2011 geäußerten Bedenken des Grundstückseigentümers zurück.

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Nordgrenze:**

Der 2,5 m breite Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bildet den neuen nördlichen Ortsrand von Hailfingen zum Außenbereich. Diese Festsetzung soll der Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung dienen. Nach

Rücksprache mit dem Vermessungsamt beim Landratsamt Tübingen hat sich herausgestellt, dass über das Grundstück Flst.Nr. 572/2 weiterhin Wegerechte zu nördlich gelegenen Außenbereichsgrundstücken verlaufen. Wegen der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück könnte der geplante Pflanzstreifen die Ausübung dieser Wegerechte behindern. Daher soll auf die Festsetzung im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 572/2 verzichtet werden.

Am 11.02.2011 wurde den Eigentümern des Flst.Nr. 572 und dem Eigentümer der östlich angrenzenden künftigen Baugrundstücke die Möglichkeit zur **Stellungnahme** eingeräumt. Die Anhörung der Eigentümer der nördlich angrenzenden Außenbereichsgrundstücke war nicht erforderlich, weil sie von den gewünschten Änderungen, vor allem aber vom Entfall der Fläche für Anpflanzungen, nicht betroffen sind.

Das Vermessungsamt beim Landratsamt hat nach dem förmlichen Beteiligungsverfahren in einem Telefonat wegen der Anregungen der Fam. Eugen Kaiser mitgeteilt, dass der im ausgelegten Plan festgesetzte Pflanzstreifen möglicherweise zu Behinderungen der im Servitutenbuch zugesicherten Zufahrten für die nördlich angrenzenden Außenbereichsgrundstücke führen könnte. Aus Sicht des Vermessungsamtes soll der Pflanzstreifen wieder entfallen; damit verändert der Bebauungsplan die vor seinem Erlass bestehende Situation nicht (mehr).

Den Eigentümern der heute und künftig südlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke wurden die gesamten Anregungen der Fam. Eugen Kaiser zur Prüfung vorgelegt. Die Eigentümer des südlich gelegenen Grundstücks Flst.Nr. 572 haben sich am 12.02.2011 schriftlich mit dem Entfall des Pflanzstreifens einverstanden erklärt.

Der Eigentümer der östlich angrenzenden Baugrundstücke hat am 22.02.2011 telefonisch erklärt, er sei auch mit dieser Änderung nicht einverstanden. Verwaltung und Planer sind der Auffassung, der Anregung zu entsprechen und weisen die am 22.02.2011 geäußerten Bedenken des Grundstückseigentümers aus den genannten Gründen (Vermeidung von Behinderungen bei der Ausübung von Wegerechten) zurück.

#### **Löschung der Fahrlast:**

Das Servitutenbuch ist Teil des Grundbuchs. Hier sind die Grunddienstbarkeiten eingetragen. Die Grundbücher und das Servitutenbuch werden soweit wie möglich im Zuge des Umlegungsverfahrens bereinigt.

### **3. Beteiligung der Behörden**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung**

Am 05.07.2006 wurden 9 Behörden frühzeitig am Planungsverfahren beteiligt. Folgende Behörden haben Anregungen vorgetragen:

##### **3.1.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Es wird von einer Versickerung von Oberflächenwasser wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds und insbesondere bei vorhandenem auslaugungsfähigem Gips abgeraten. Es wird daher ein Baugrund- und Gründungsgutachten beauftragt. Außerdem wird die Lage im Wasserschutzgebiet mitgeteilt; dies wird nachrichtlich übernommen.

##### **3.1.2 Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege**

Im Bereich der Flst.Nr. 2313/3 bis 2331 sind frühkeltische Funde bekannt. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.

Außerdem wurde in einer Stellungnahme vom 02.12.2005 mitgeteilt, dass das Pfarrhaus zwar erhaltenswert ist, aber kein Kulturdenkmal darstellt.

### **3.2 Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Mit Email vom 19.11.2010 wurden mit den Planunterlagen vom 13.10.2010 die Behörden über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs informiert. Stellungnahmen mit Anregungen haben vorgelegt:

#### **3.2.1 Landratsamt Tübingen, Abt. 40: Landwirtschaft, Baurecht, Naturschutz**

Schreiben vom 16.12.2010

##### ***I. Umwelt und Gewerbe***

###### ***1. Immissionsschutz:***

*Laut der Begründung wurde geprüft, inwieweit durch landwirtschaftliche Betriebe mit Immissionen im Baugebiet zu rechnen ist. Es wird ausgeführt, dass hinsichtlich der südlich des Plangebiets gelegenen Pferdehaltung mit Dungelege ein erforderlicher Mindestabstand von 36 m gegenüber einem Dorfgebiet errechnet wurde. Auf welcher Grundlage diese Berechnung beruht, und ob dieser Mindestabstand auch gegenüber dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet als ausreichend anzusehen ist, wird nicht dargelegt.*

*Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 150 m Entfernung auf dem Flst. 2248 ein landwirtschaftliches Anwesen mit Stallungen, in denen früher eine Hühnerhaltung größeren Umfangs betrieben wurde. Der Begründung ist zu entnehmen, dass diese Tierhaltung nicht mehr besteht und insoweit keine Immissionen zu erwarten sind. Wie jedoch in der Begründung auch ausgeführt wird, besteht für diese Gebäude baurechtlicher Bestandsschutz, d. h. eine Wiederaufnahme der genehmigten Hühnerhaltung ist zulässig. Mögliche Immissionen durch diesen Betrieb sind daher ebenfalls zu berücksichtigen.*

*Neben den landwirtschaftlichen Betrieben ist auch das unmittelbar südlich des Plangebiets gelegene Gewerbegebiet „Etwiesen“ in die immissionsschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen.*

###### ***2. Niederschlagswasserbeseitigung:***

*Das Baugrundgutachten rät von einer Versickerung des Regenwassers im Baugebiet ab. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll dem bestehenden Regenwasserkanal in der Reustener Straße zugeführt werden. Diesem Regenwasserkanal soll auch das bei Starkregen anfallende Niederschlagswasser des in Richtung des Baugebiets entwässernden Außengebiets zugeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass die Regenwasserleitung das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und dem Außengebiet schadlos ableiten kann.*

##### ***II. Verkehr und Straßen:***

###### ***Hinweise:***

*Die Anbindung des neuen Baugebietes erfolgt über eine mittlere Erschließungsstraße zur Hadolfinger Straße an der K 6916. Dieser Streckenabschnitt liegt innerhalb der OD (Ortsdurchfahrt) von Rottenburg-Hailfingen und ist somit in der Baulast der Stadt Rottenburg. Entlang der K 6919 Tailfinger Straße sind bereits mehrere Wohnhäuser mit Zufahrten vorhanden. Die OD Grenze befindet sich auf der nördlichen Seite der Scheune zum Gebäude Nr. 5, so dass auch dieses Gebiet sich innerhalb der OD befindet. Nur ein kleiner Teil am nördlichen Ende des Baugebietes in Richtung*

*Tailfingen befindet sich in der Zuständigkeit des Landkreises. Hier sind Bepflanzungen vorgesehen.*

### **III. Vermessung:**

*Der vorliegende Bebauungsplan wurde nicht auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters erstellt. Im überplanten Bereich fehlt die Darstellung der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücke und deren Bezeichnung (§ 1 Abs. 2 PlanzV).*

*Allgemein wird empfohlen, den Bebauungsplan auf der Grundlage eines aktuellen Auszugs aus dem Liegenschaftskataster aufzustellen und im Hinblick auf die laufende Fortführung des Liegenschaftskatasters, im Bebauungsplan diesen Stand zu vermerken.*

### **Stellungnahme:**

#### **Zu Immissionen aus Pferdehaltung mit Dunglege:**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu den Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf den Flurstücken 561, 562 bzw. 150 und 153 wurde von der Unteren Landwirtschaftsbehörde am 02.12.2008 eine Stellungnahme abgegeben: „Für diesen Pferdebestand errechnet sich einschließlich der Dunglege (kalkulierte Größe für 11 Pferde ca. 33 m<sup>2</sup>) gegenüber einem Dorfgebiet ein Mindestabstand von 36 m. Der Mindestabstand ergibt sich vorrangig aus der Dunglagerung. Monatlich fallen rund 11 bis 15 m<sup>3</sup> Pferdemist an. Bei regelmäßiger Abfuhr sind die maximalen Lagermengen wesentlich geringer, so dass das vorhandene Dunglager ausreichend dimensioniert ist und der notwendige Abstand dann noch geringer angesetzt werden kann.“

Plangebiet und Umfeld stellen insgesamt eine Gemengelage dar, in der neben den Wohnnutzungen gewerbliche Nutzungen, Mischnutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen und Freiraumnutzungen (Gärten, Landwirtschaft) zu finden sind. Für alle Nutzungen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, weil jede Nutzung die andere beeinträchtigen kann. Die Pferdehaltung stellt einen Gewerbebetrieb dar. Wie in der Stellungnahme des Landwirtschaftsamts ausgeführt, ist die von der Dunglege möglicherweise ausgehende Belastung bei normaler Bewirtschaftung wesentlich geringer, weil die vorhandene Dungmenge dann i.d.R. deutlich unter der errechneten Dungmenge liegt. Der Abstand zum Dorfgebiet könnte dann deutlich verringert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Dunglege ordnungsgemäß bewirtschaftet wird und dass der Abstand der Dunglege deshalb auch zu einem Allgemeinen Wohngebiet in einer dörflichen Umgebung ausreicht.

#### **Zu Immission aus Hühnerhaltung:**

Telefonat vom 14.11.2005 des Planungsbüros NACHTRIEB & WEIGEL mit dem Landwirtschaftsamt: „Ein landwirtschaftlicher Betrieb existiert nicht mehr. Seit 1995 wurden keine Förderanträge mehr gestellt.“

Eine Rückfrage der Ortschaftsverwaltung vom 24.11.2005 beim früheren Betriebseigentümer hat ergeben, dass keine Tierhaltung mehr betrieben wird. Für die Gebäude besteht daher ausschließlich baurechtlicher Bestandsschutz. Eine Wiederaufnahme der Hühnerhaltung wäre ohne weitere Prüfung nicht möglich, weil der Betrieb seit langem nicht mehr existiert.

#### **Zu Immission aus den Gewerbegebieten „Etwiesen I und II“:**

Im Gewerbegebiet „Etwiesen I“ befindet sich der nächste Gewerbebetrieb Benzstraße 1 (Maschinenbauunternehmen) in einer Entfernung von ca. 114 m zum Bebauungsplangebiet „Auf dem Höchst I“. Unmittelbar südlich der Hadolfinger Straße befinden sich noch freie, unbebaute Flächen im Anschluss an den Reiterhof. Betrachtet man die vorhandenen Nutzungen, weist das Gewerbegebiet „Etwiesen I“ im Einmündungsbereich der Etwiesenstraße/Reustener Straße eher den Charakter eines Mischgebiets auf. Der als

Industriegebiet (GI) festgesetzte bisher nicht vollständig realisierte Bereich von „Etwiesen II“ liegt 300 m entfernt.

Im näher an „Etwiesen I“ gelegenen Baugebiet „An der Gasse“ ist Mischgebiet (MI) festgesetzt. Tatsächlich vorhanden sind ausschließlich Wohngebäude.

Insofern ist die im Bebauungsplan „Etwiesen I“ festgesetzte bauliche Nutzung immer nur unter dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem Baugebiet „An der Gasse“ möglich. Dies gilt auch für das geplante Baugebiet „Auf dem Höchst I“. Der unmittelbar dem Gewerbegebiet zugeordnete Bereich des Bebauungsplangebiets „Auf dem Höchst I“ ist zudem als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

#### **Zu Niederschlagswasserbeseitigung:**

Auf Grundlage des Allgemeinen Kanalisationsplans für Hailfingen wurde die Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserleitung ermittelt. Die Leistungsfähigkeit ist nicht ausreichend um das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und dem Außenbereich schadlos abzuleiten. Es ist deshalb erforderlich vor der Einleitung in den Regenwasserkanal ein (öffentliches) Drosselbauwerk anzuordnen. Strömt dem Drosselbauwerk mehr Regenwasser als 35 l/s zu, wird dieses dem Mischwasserkanal zugeleitet. Somit ist sichergestellt, dass die meisten Regenereignisse über den Regenwasserkanal abgeleitet werden können und somit nicht der Kläranlage zugeleitet werden müssen. Die Entwässerungsplanung insgesamt wird mit dem Landratsamt abgestimmt.

#### **Zu Vermessung:**

Die Anregung wurde aufgenommen. Dem Bebauungsplan liegt das aktuelle derzeitige Liegenschaftskataster zugrunde. Die geplanten neuen Grundstücksgrenzen werden als „Sonstige Planzeichen“ dargestellt.

### **3.2.2 Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege**

Schreiben vom 22.12.2010

#### ***Bau- und Kunstdenkmalpflege***

*In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen. Das im Zentrum des überplanten Areals befindliche ehemalige Pfarrhaus wurde im Jahr 2005 auf seine mögliche Denkmaleigenschaft überprüft. Auch wenn es offenbar nicht die Qualität eines Kulturdenkmales erreicht, wird es ausdrücklich begrüßt, dass der Bebauungsplan den Erhalt zumindest ermöglicht. Verschwinden wird allerdings die noch bestehende freie Lage mit den beiden weitläufigen Zugängen im Norden und im Süden. Weitere, im historischdenkmalpflegerischen Sinne erhaltenswerte Gebäude bestehen innerhalb des Planbereiches jedoch nicht.*

#### ***Archäologische Denkmalpflege***

*Aus dem nördlich unmittelbar benachbarten Bereich „Höchst“ sind Siedlungsreste der frühkeltischen Hallstattzeit bekannt. Wohl damit in Zusammenhang zu sehen sind Beobachtungen der Luftbildarchäologie. Im Ackerland sind dunklere Bodenverfärbungen zu erkennen, bei denen es sich möglicherweise um verfüllte Siedlungsgruben handelt.*

*Die Ausdehnung der Siedlungsfläche ist unbekannt. Die Wahrscheinlichkeit ist gegeben, dass sie in das Planungsgebiet eingreift. Etwas weiter nördlich entfernt sind aus dem Bereich „An der Steig“ alamannische Grabfunde des Frühmittelalters bekannt.*

*Wir bitten festzuhalten:*

1. Der bevorstehende Beginn der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens zwei Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen, damit eine archäologische Begleitung abgestimmt werden kann.

2. Sollten sich Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

*Wir bitten, den Hinweis auf die Regelungen des § 20 DSchG zu beachten: „Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.“*

### **Stellungnahme:**

Im Vorfeld wurde die Denkmaleigenschaft des Pfarrhauses geprüft. Mit Schreiben vom 02.12.2005 teilte die Abteilung Denkmalpflege des Regierungspräsidiums der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt mit, dass es sich bei dem Pfarrhaus um kein Kulturdenkmal handelt.

Die Anzeige der Erschließungsarbeiten erfolgt zusammen mit der Realisierung des Baugebiets; sie ist für das Bauverfahren nicht von Bedeutung.

Bereits in der Stellungnahme vom 02.08.2006 hat das Regierungspräsidium, Abt. Denkmalpflege, darum gebeten, den Hinweis auf § 20 DSchG wegen der frühkeltischen Funde unbedingt in die Genehmigungsverfügungen der einzelnen Baugrundstücke aufzunehmen. Er wurde deshalb bereits nachrichtlich in die Festsetzungen des Bauverfahrens übernommen.

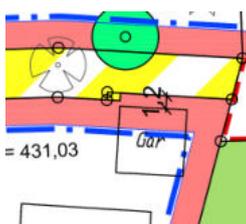
### **3.2.3 Landratsamt Tübingen, Abt. 42: Vermessung und Flurneuordnung,**

hier: Bodenordnung

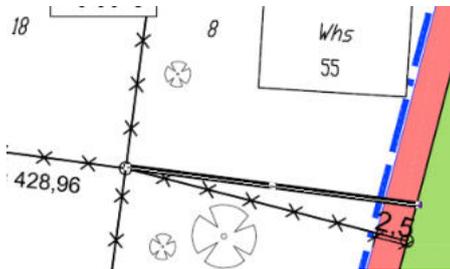
Schreiben vom 22.12.2010

*Parallel zur Offenlage des Bauverfahrens wurde die Schlusserörterung mit den Umlegungsbeteiligten durchgeführt. Die Beteiligten haben dabei noch geringfügige Änderungswünsche geäußert. Da die geplanten Grenzen teilweise deckungsgleich mit den Festlegungen des Bauverfahrens sind, ergeben sich folgende Anregungen mit der Bitte um Berücksichtigung im Bauverfahren:*

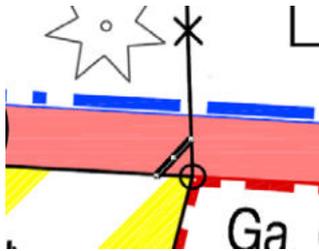
1. Anpassung der Verkehrsfläche auf die im Bauverfahren dargestellte geplante Grenze im Bereich der Garage. Damit wird erreicht, dass der Dachvorsprung auf der Westseite der Garage nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragt.



2. Die geplante südliche Grenze von Platz Nr. 8 (Hadolfinger Str. 55) sollte in Verlängerung der gemeinsamen Grenze zwischen Bauplatz 17 und 18 verlaufen.



3. Verbesserung der Zufahrt zum nord-östlichen Bauplatz. Hierzu soll die Grenze des Bauplatzes Nr. 6 an der süd-östlichen Ecke geändert und eine geringfügige Fläche (1m<sup>2</sup>) dem angrenzenden Bauplatz zugeschlagen werden. Öffentliche Verkehrsflächen sind dadurch nicht betroffen.



### **Stellungnahme:**

Zu 1.:

Die Straßenbegrenzungslinie wird angepasst (d.h. um ca. 20 cm nach Westen verschoben).

Zu 2.:

Die Abgrenzung der Zuordnung zu den Höhenbezugspunkten wurde im Bebauungsplan angepasst (Verschiebung um ca. 2,5 m; betrifft alle Grundstücke eines Eigentümers).

Zu 3.:

Betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern das sich anschließende Umlegungsverfahren.

## **4. Weiteres Verfahren**

Die auf Grundlage von Anregungen Privater vorgeschlagenen Änderungen im Bereich des Flst.Nr. 572/2 (Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, Entfall der Fläche für Anpflanzungen) wurde in einem zusätzlichen Beteiligungsschritt nach § 13 BauGB mit den Betroffenen erörtert. Nicht alle Betroffenen waren mit den Änderungen einverstanden. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurde festgelegt, die Anregungen mit den vorgeschlagenen Änderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, weil sie mit der städtebaulichen Konzeption verträglich sind und die Einsprüche dagegen zurückzuweisen.

Die geringfügigen sonstigen Änderungen an den Planunterlagen (Anpassung der Verkehrsfläche; Veränderung einer Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte; Berichtigung des Liegenschaftskatasters sowie Ergänzung des Punktes 1.1.1 Dachform und

Dachneigung der Örtlichen Bauvorschriften um eine „Ausnahme“) sind ebenfalls das Ergebnis von Anregungen.

Eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Da nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein auf Grund von Anregungen ergänzter Plan nicht mehr öffentlich ausgelegt werden muss, weil es sich um eine bloße Formalie handle, kann der Bebauungsplan in seiner Fassung vom 28.02.2011 als Satzung beschlossen werden.

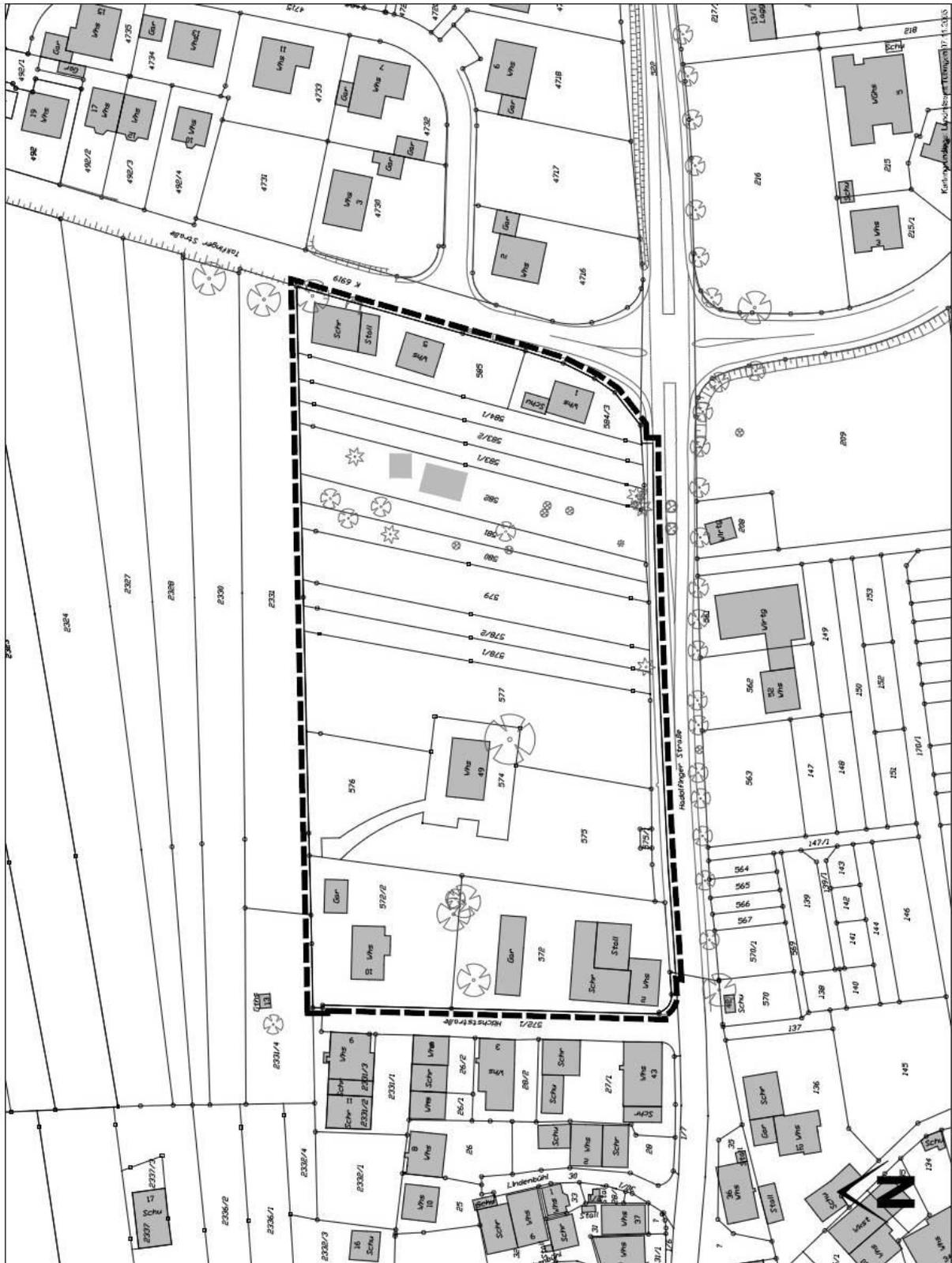
Rottenburg am Neckar, den 28.02.1011

Thomas Weigel  
**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Städtebau . Umweltplanung

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**

## Anlage 1:

### Übersicht alte Grundstückseinteilung



**Anlage 2:**

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



### Anlage 3:

### Städtebauliche Konzeption

