

ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN BEBAUUNGSPLAN " FÜNFZEHN MORGEN II "

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 07.10.1997 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 10.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Auslegung vom 25.08.1997 bis 05.09.1997

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 07.10.1997 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.10.1997 von 21.10.1997 bis 20.11.1997 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegt.

Rottenburg am Neckar, den 24.11.1997

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 03.03.1998 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.02.1998 sowie die Begründung in der Fassung vom 11.02.1998 / 03.03.1998

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 08.04.1998

Bürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 16.06.1998 Nr. 22-32/2511.2-1-023/98 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 22.06.1998

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 26.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 26.06.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S 617).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-21 a BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

- 1.1.1 WA 1 und WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO.
Im gesamten Planbereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 bzw. 3 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6), siehe Planeintrag.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässigen Gebäudehöhen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt - siehe Planeintrag.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die max. Gebäudehöhe wird für jedes Grundstück durch eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Planeintrag.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normal Null (m.ü.NN).

Im Nutzungsbereich WA 1 gilt eine Mindesttraufhöhe und eine maximale Gebäudehöhe entsprechend Planeintrag.

1.2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind durch die Grundflächen folgender Anlagen zulässig:

1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrünung.
2. Stellplätze mit ihren Zufahrten, deren Oberfläche unversiegelt gestaltet sind.

2.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

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

Bei der abweichenden Bauweise gilt geschlossene Bauweise, d. h. die Wohngebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Vom Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze kann nur abgesehen werden, wenn der Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenze nicht mehr als 3 m beträgt und durch eine Garage, einen Stellplatz oder ein Nebengebäude geschlossen wird. Bei der Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebengebäude in diesem zulässigen Grenzabstand ist eine südliche massive Begrenzung (Mauer), deren Schalldämmmaß den nördlichen Außenbauteilen des Wohngebäudes (z.B. Mauer) entsprechen muß, mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Gelände und die gesamte Breite des Grenzabstandes anzuordnen. Im westl. Lärmschutzbereich ist der Lärmschutz entsprechend auszubilden (östl. massive Begrenzung).

Im gesamten Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Zur Sicherung des Lärmschutzes ist in WA 1 eine Baulinie ausgewiesen.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Nebengebäude, über 40 m³ überbauter Raumes, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Werden überdeckte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen sind diese mit Pflanzen einzugrünen.

5.1 Zu- und Ausfahrten

Für die Grundstücke südlich des ausgewiesenen Feldwegs bis zur nächsten südlich geplanten Mulde (Entwässerung) sind Zu- und Ausfahrten nur entsprechend des Planeintrags zulässig.

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

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen oder sonstigen sichtbehinderten Nutzung mit mehr als 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. In den als nicht überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereichen (Anbauverbotsfläche) sind sämtliche baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

7.0 Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:

7.1 Verkehrsflächen nach dem Trennsystem

Die Verkehrsflächen sind getrennt nach Gehweg und Fahrbahn festgesetzt.

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

7.3 Fuß- und Radweg

Die als Fuß- und Radweg ausgewiesenen Flächen dienen der fußläufigen Erschließung des Baugebietes, zulässig sind auch Radfahrer.

7.4 Feldweg

Der Feldweg ist als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 Straßengesetz festgesetzt.

8.0 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Im Bereich der zu überbauenden Fläche - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung

der Maßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

8.2 Geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m² sind zu begrünen (Kletterpflanzen, Sträucher, Bäume). Alternativ dazu ist die Beschattung der Wandfläche mit Obstbäumen in einem Abstand bis 2,0 m von der Wand zulässig. Ausgenommen davon sind geschlossene Wandflächen auf Grundstücksgrenzen.

8.3 Das anfallende Dachflächenwasser ist in offenen Rinnen in das Muldensystem einzuleiten. Die Mulden sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.
Ausnahme: Im Bereich südlich des ausgewiesenen Feldweges bis zur nächsten südlich geplanten Mulde (notwendige Zufahrten).

9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das ausgewiesene Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar dient der notwendigen Entwässerung von Grundstücken.

10.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz des Baugebiets vor den Lärmeinwirkungen der L 370 wird eine absorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über Fahrbahn entlang der L 370 errichtet (siehe Planeintrag). Diese Maßnahme ist in der im Lageplan gekennzeichneten Fläche mit besonderen Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen (WA 1) durch bauliche Schutzmaßnahmen gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom Eigentümer zu ergänzen. Bei Wohnräumen sind nach DIN 4109 abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. $R^{\prime}_{w,res}$ zu erfüllen und nachzuweisen (passiver Schallschutz):

	Lärmpegelbereich	erf. $R^{\prime}_{w,res}$
Westseiten dB	III	35
Nordseite EG dB	III	35
Nordseite OG dB	IV	40

11.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzungen werden dabei angerechnet.

Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen.

Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist. Sobald die Pflanzgebote für Laubbäume entsprechend der Untersuchung nach § 8a BNatSchG erfüllt sind, können ausnahmsweise auch Nadelbäume zugelassen werden.

11.1 Pflanzgebot

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge heimische oder eingebürgerte Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 40 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzung werden dabei angerechnet. Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen (als Hochstamm) und Sträuchern sind entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen.

11.2 Artenliste

Auswahl einheimischer und eingebürgerter Gehölze:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Betula spec.</i>	Birken
<i>Berberis thunbergii</i>	Thunbergs Berberitze
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Cotoneaster horizontalis</i>	Fächer-Zwergmispel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Ölweide
<i>Euvonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Forsythia spec.</i>	Forsythie
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eschen
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Juniperus chinensis</i>	Chinesischer Wacholder
<i>Juniperus communis</i>	Heidewacholder
<i>Laburnum anagyroides</i>	Goldregen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Mahonia ayuifolium</i>	Mahonie
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Platanus spec.</i>	Platanen
<i>Populus spec.</i>	Pappeln
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirchlorbeer
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Quercus spec.</i>	Eichen
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix coprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aria</i>	Gemeine Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Symphoricarpos racemosa	Schneebeere
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Tilia spec.	Linden
Vibunum Lantana	Schneeball
Vibunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Auswahl von geeigneten Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus tricusp. "Veitchii"	Jungfernrebe
	Parthenocissus quing. "Engelmannii"	Wilder Wein

Schling- und Rankpflanzen:	Polygonum aubertii	Knöterich
	Lonicera in Sorten	Geißblatt
	Clematis in Sorten	Waldrebe
	Rosa in Sorten	Kletterrose
	Vitis	Echter Wein

Spalierobst: in Sorten

Auswahl geeigneter Obstbäume:

Sämtliche heimischen Obstbäume in Sorten

12.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt.

Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung extremer Dammlagen der Straßenkörper. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

Die notwendigen Böschungsflächen für den Straßenbau sowie der Hinterbeton sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Höhenlage des Grundstücks

§ 10 Nr. 1 LBO

Um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser auf dem Baugrundstück wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

2.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Für jedes Wohngebäude sind Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser zulässig.

Das gesammelte Wasser darf nicht der Abwasseranlage zugeführt werden. Es ist dafür zu sorgen, daß überschüssiges Wasser offen in das ausgewiesene Muldensystem eingeleitet wird. Ein direktes Zuführen dem Grundwasser ist nicht zulässig.

3.0 Dachgestaltung

3.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind Satteldächer und geneigte Dachflächen - außer Walmdächer - zulässig. Pultdächer sind, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden, zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich WA 1.
Werden die Dächer begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

3.2 Dachneigung

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 30 Grad bis 48 Grad, siehe Planeintrag, ausgenommen hiervon ist die Bebauung mit Pultdächern.
- Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mindestens 15 Grad betragen.

3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.
Zulässig sind:
 - > giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
 - > Schleppgauben
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindesten 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.
- Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5.0 Außenantennen

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig.

Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mind. 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

IV. HINWEISE

1. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

2. Baugrund

Sollten in den Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtablageung des Gründungssubstrates beobachtet oder - wider Erwarten - noch Gips angetroffen werden, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme zu veranlassen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung, z. B. lehmgefüllten Spalten, ist bei Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser auf einen ausreichenden seitlichen Abstand von den Gebäudefundamenten zu achten.

3. Straßenausbauplan - Gebäudehöhe

Die für die Gebäudehöhe maßgebende Straßenhöhe ist dem Straßenausbauplan zu entnehmen. Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen.

4. Ordnungswidrigkeit

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

5. Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (BEISPIEL)

TH TRAUFHÖHE

FH FIRSHÖHE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE

a ABWEICHENDE BAUWEISE



BAULINIE



BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



FIRSTRICHTUNG

FLÄCHEN FÜR GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



FLÄCHE FÜR GARAGEN

GA ZWECKBESTIMMUNG : GARAGEN

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE



ZWECKBESTIMMUNG : SICHTFELD

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
GEHWEG
FAHRBAHN



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



ZWECKBESTIMMUNG : VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

F + R

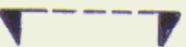
ZWECKBESTIMMUNG : FUß-UND RADWEG



ZWECKBESTIMMUNG : ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



FELDWEG



EINFAHRTSBEREICH

VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



ZWECKBESTIMMUNG : ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ZWECKBESTIMMUNG : VERKEHRSGRÜN



ZWECKBESTIMMUNG : SPIELPLATZ

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



MULDE

GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



LEITUNGSRECHT

ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



LÄRMSCHUTZWAND



FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES - IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



ANPFLANZEN : BAUM



FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN



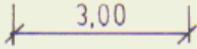
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



VERMESSUNG IN METERN

DN

DACHNEIGUNG

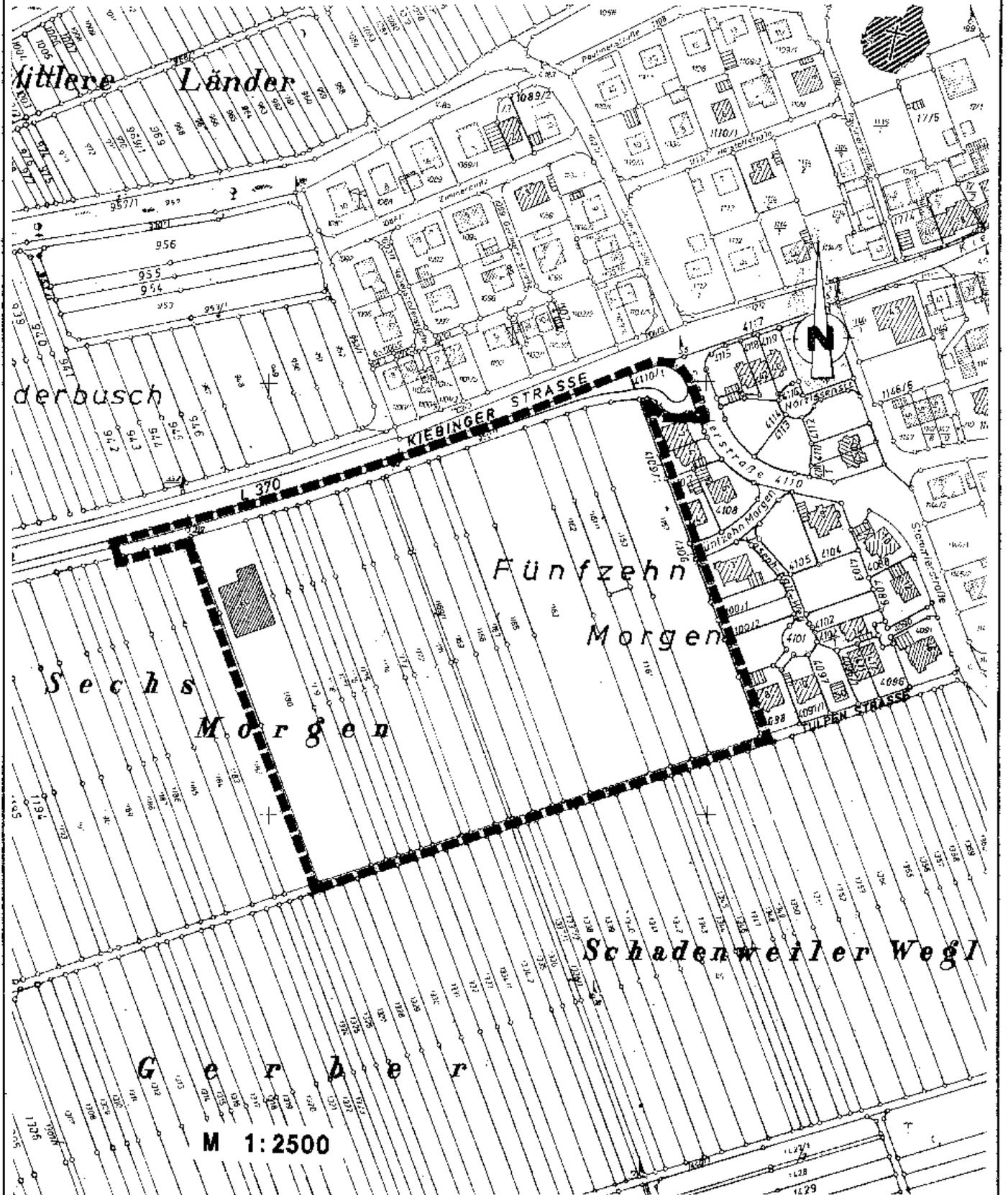
SD

SATTELDACH

STADTPLANUNGSAMT

ROTTENBURG AM NECKAR, 11.02.1998

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan " Fünfzehn Morgen II " - Kiebingen



Stadtplanungsamt

Rottenburg
am Neckar

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ortschaftsrat hat im April 1990 die Verwaltung gebeten, für den im Flächennutzungsplan im Gewann "15 Morgen" als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesenen Bereich der Gemarkung einen Erschließungsentwurf vorzulegen. Dieser Beschluß des Ortschaftsrates basierte auf umfangreichen Beratungen zur Bauflächensituation in Kiebingen. Nach einer Analyse der Zahl der zur Verfügung stehenden Baulücken sowie einer Befragung der Eigentümer über die Verkaufsbereitschaft hat sich herausgestellt, daß in Kiebingen lediglich noch einige wenige verfügbare Bauplätze zur Verfügung stehen. Im Ortschaftsrat hat man mittlerweile mehrere Planentwürfe diskutiert und 1992 eine freiwillige Bodenordnung eingeleitet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die mittlerweile gefestigten städtebaulichen Vorstellungen in Planungs- und Baurecht umgesetzt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1980 ist das Plangebiet als "Wohnungsbaufläche" geplant, und "Mischgebiet" dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Fortschreibungsverfahren. Der derzeit in der Diskussion befindliche Entwurf hat die Darstellungen im wesentlichen beibehalten; die Abgrenzung im Westen wurde geringfügig verändert und es wird eine Eingrünung des Plangebietes nach Westen und Süden dargestellt. Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen. Es wird empfohlen, die Neubebauung nach Westen dicht und nach Süden locker einzugrünen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kiebingen.

Das Plangebiet wird in der Mitte durch einen ehemaligen Entwässerungsgraben durchquert. Im Osten grenzt das Plangebiet an das bereits bestehende Neubaugebiet "15 Morgen" an. Nördlich verläuft die Landesstraße L 370. Zwischen der Landesstraße und dem Plangebiet verläuft parallel zur L 370 ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der auch als Radweg in Richtung Rottenburg bzw. Tübingen benutzt wird. Im Westen des Plangebietes liegt das mit einer Halle bebaute Grundstück eines zwischenzeitlich stillgelegten und mittlerweile wieder betriebenen Gewerbebetriebes. Dieses Betriebsgelände besteht fast ausschließlich aus Gebäuden und asphaltierter, versiegelter Fläche. Den südlichen Abschluß des Plangebietes bildet ein Wirtschaftsweg sowie daran angrenzend landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Fl.St.Nr. 1180, im Süden durch den Feldweg Fl.St.Nr. 1145/3, im Osten durch die östliche Grenze des Fl.St.Nr. 1157 und im Norden durch die südliche Begrenzung der Landesstraße L 370 (Fl.St.Nr. 950/2).

Im Plangebiet befinden sich insbesondere entlang des trockengefallenen Wassergrabens einige Gehölze.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

5. Rahmenbedingungen

Durch den Ortschaftsrat wird gefordert, daß im Plangebiet ein Kinderspielplatz vorgesehen werden soll. Die erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe wurden mehrfach überarbeitet: So waren zum Einen die Erkenntnisse aus dem freiwilligen Bodenordnungsverfahren in die Planung einzuarbeiten. Zum Anderen hat sich im Laufe der Planungsarbeiten herausgestellt, daß entlang der Kiebinger Straße/Landesstraße L 370 wegen der hohen Verkehrsbelastung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Schließlich haben die neuen Überlegungen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers dazu geführt, daß die Konzeption dahingehend überarbeitet wurde, daß eine Beseitigung des auf den Dächern anfallende Niederschlagswassers über ein Mulden-System durchgeführt werden kann. 1995 und 1996 wurden die nach § 8 a BNatSchG erforderlichen landschaftspflegerischen Untersuchungen durchgeführt; auch diese Ergebnisse sind in den Bebauungsplan zu integrieren.

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet wird über die Straße Fünfzehn Morgen und die Stammlerstraße an die Kiebinger Straße/Landesstraße 370 angebunden. Die im Plangebiet befindliche und gewerblich genutzte Halle entfällt mittelfristig. Der vorhandene Wirtschaftsweg parallel zur L 370 wird leicht nach Süden versetzt beibehalten.

Um für das Baugebiet den erforderlichen Lärmschutz herzustellen, wird entlang der L 370, in einem Abstand von ca. 4,0-4,5 m, eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von 260 m angeordnet. Die südlich an die Lärmschutzwand anschließende Bebauung wird als Lärmschutzbebauung ausgeführt und stellt somit in Fortsetzung der Lärmschutzwand eine weitere Lärmschutzmaßnahme dar. Mit diesen Maßnahmen kann verhindert werden, daß im Baugebiet unzumutbare Immissionen auftreten. Der Bebauungsvorschlag gliedert das Plangebiet in einzelne Wohnhöfe, die über Anliegerstraßen erreichbar sind. Wichtiges Gestaltungselement sind eine größere öffentliche Grünflächen (Spielplatz) sowie die ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzten Entwässerungsmulden.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Festsetzungen nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) getroffen. Diese Gebietsfestsetzungen werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO differenziert.

Festgesetzt werden insgesamt zwei Ordnungsbereiche (WA und WA 1), die sich aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung (vgl. Kap. 7.1) unterscheiden.

Allgemeines Wohngebiet (WA und WA 1)

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Dies wurde festgesetzt, weil sich in geringer Entfernung vom Plangebiet bereits eine größere Gastwirtschaft befindet. Daneben soll verhindert werden, daß es im gefangenen liegenden Plangebiet auf der Haupteinfahrtsstraße zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung kommt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3,4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerkes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Mit der Nichtzulassung der Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO soll der Charakter der umgebenden Bebauung geschützt werden und einer nicht angemessenen Zunahme des Erschließungsverkehres insbesondere auf den Erschließungsstraßen des benachbarten Baugebietes verhindert werden.

Im Baugebiet sind Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Damit kann auch der im Gestaltungsplan vorgesehene Kindergarten entstehen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Gebäudehöhe mit einer maximalen First- und Traufhöhe sowie einer Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten. Im Nutzungsbereich WA 1 wurde eine Mindestbauhöhe festgesetzt.

Die Festsetzungen erlauben eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß bei den vorgesehenen maximalen Dachneigungen bis zu 48° ein weiteres Vollgeschoß ergeben kann.

6.2.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise gilt im Nutzungsbereich WA 1; dort gilt geschlossene Bauweise, d.h. die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Vom Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze kann abgesehen werden, wenn der Abstand zu dieser Grundstücksgrenze nicht mehr als 3 m beträgt und durch eine Garage, einen überdachten Stellplatz, einen Stellplatz oder ein Nebengebäude geschlossen wird. Bei der Anordnung von überdachten Stellplätzen oder Stellplätzen in diesem ausnahmsweise zulässigen Grenzabstand ist eine südliche massive Begrenzung (Mauer) mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über

die gesamte Breite des Grenzabstandes anzuordnen. Für Nebengebäude gilt diese Höhe entsprechend.

Mit der Festsetzung dieser abweichenden Bauweise soll die geplante Bebauung als "Lärmschutzriegel" für das geplante Baugebiet ausgebildet werden.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

6.2.5 Stellung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Einträge zu errichten. Mit der Festsetzung soll eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume unterstützt werden.

6.2.6 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Das künftige Baugebiet liegt gewissermaßen gefangen westlich des vorhandenen Baugebietes "15 Morgen". Der gesamte an- und abfahrende Fahrzeugverkehr wird über die Stammlerstraße und die Straße "Fünfzehn Morgen" abgewickelt. Die Zuteilungsansprüche aus dem freiwilligen Umlegungsverfahren bewegen sich in den Größenordnungen, die für Familienhäuser angemessen sind. Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen soll eine adäquate Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgen. Die Zahl der Wohneinheiten wurde daher auf zwei bzw. drei begrenzt. Verhindert werden sollen damit größere zusammenhängende Stellplatzeinrichtungen in einer Ortsrandzone sowie eine Erhöhung der Belastung in den Straßen des angrenzenden Baugebietes. Schließlich soll, und das entspricht den Wünschen der umliegenden Anwohner, der Charakter der angrenzenden Baugebiete für dieses Baugebiet fortgesetzt werden.

6.2.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 der Landesbauordnung darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die Gebäude sind und einen Rauminhalt von bis zu 20 m³ haben. Damit soll den Grundstückseigentümern die Errichtung kleinerer, der Nutzung des Grundstücks dienenden, Nebengebäude ermöglicht werden.

6.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen der landschaftspflegerischen Begleituntersuchung eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit sollen die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe vermindert bzw. ausgeglichen werden. Die landschaftsplanerische Begleituntersuchung ist als Zusammenfassung dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Ein wesentliches Element der Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 8 a BNatSchG sind die umfangreichen Festsetzungen zur Verminderung der Versiegelung, zum Bodenschutz und insbesondere zur Ableitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Die Festsetzungen sind kombiniert mit Pflegehinweisen oder Pflanzlisten.

6.2.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage der landschaftspflegerischen Begleituntersuchung werden Festsetzungen getroffen, mit denen im Plangebiet die vorhandene Vegetation ergänzt werden soll. Es handelt sich um Anpflanzungen von Einzelbäumen bzw. Einzelpflanzungen auf Teilen von Baugrundstücken. Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft, der Gestaltung der Gartenbereiche und der Verkehrsflächen. Die Textlichen Festsetzungen wurden um die entsprechende Pflanzliste ergänzt.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung, zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Daneben enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über die Verwendung des Erdaushubes bzw. zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub die Vorschrift, die Höhenlage der Grundstücke im wesentlichen zu erhalten.

Weiterhin ist geregelt, daß zur Entlastung der Abwasseranlagen Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser hergestellt werden können.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich das Plangebiet in die bauliche und landschaftliche Umgebung harmonisch einfügt. Die Festsetzungen zur Höhenlage der Grundstücke bzw. zur Herstellung von Zisternen sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes, die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten bzw. weitestgehend auszugleichen.

6.4 Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde eine landschaftsplanerische Begleituntersuchung erstellt, deren wesentliche Aussagen in den Bebauungsplan integriert wurden. Ziel der Festsetzungen ist vor allem die Rückhaltung und verzögerte Abführung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Mulden. Daneben soll durch Vorschriften über Anpflanzungen eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Die landschaftsplanerische Begleituntersuchung ist als Zusammenfassung dieser Begründung als Anlage beigefügt.

6.5 Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Kiebinger Straße/L 370. Von dieser aus ist das Plangebiet über die Stammerstraße und die Straße "Fünfzehn Morgen" zu erreichen.

6.5.1 Individualverkehr

Der Ausbauquerschnitt der geplanten Erschließungsstraßen orientiert sich an der Nutzung als familiengerechtes Wohngebiet. Die Haupteerschließungsstraße wird mit getrenntem Fahrbahnprofil, die Anliegerstraßen im Mischprofil ausgebaut.

6.5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der parkierenden Kraftfahrzeuge erfolgt im wesentlichen auf den Baugrundstücken. Im Straßenraum sind an geeigneten Stellen einige Parkplätze vorgesehen.

6.5.3 Fußgänger und Radfahrer/Wege

Am nördlichen Rande des Baugebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, der gleichzeitig den Radweg von Rottenburg nach Tübingen aufnimmt. Im Süden sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit Fußwegen an das vorhandene Wirtschaftswegenetz am Rande des Rammat angebunden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können an die neuen Baugrundstücke problemlos herangeführt werden.

7. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

7.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt südlich der L 370 am westlichen Ortsrand von Kiebingen. In diesem Streckenabschnitt ist im Prognosezeitraum 2010/2012 ohne Änderungen des Verkehrsnetzes von folgenden Belastungen auszugehen:

Durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV	=	16.900 Kfz/24 h
Nachtanteil:	=	6,3 %
Schwerverkehr Tags:	=	6,6 %
Schwerverkehr Nachts:	=	2,8 %

Damit ergeben sich folgende Emissionspegel:

1. Innerorts: (50 km/h)	64,6 dB(A) Tags, 54,0 dB(A) Nachts
2. Außerorts: Richtung Kiebingen (70 km/h)	63,7 dB(A) Tags, 53,4 dB(A) Nachts
3. Richtung Rottenburg (100/80 km/h)	66.1 dB(A) Tags, 56,4 dB(A) Nachts
Gesamt	68,1 dB(A) Tags, 58,1 dB(A) Nachts

Auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gestaltungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durchgeführt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung läßt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Im Bebauungsplan sind zum Schutz des Baugebietes vor Lärmeinwirkungen der L 370 folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Lärmschutzbebauung entlang der L 370
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von ca. 260 m entlang der L 370 (Bezugshöhe ist die Höhe der Fahrbahnoberkante)

Diese Maßnahmen ermöglichen die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - in nahezu dem gesamten Baugebiet.

Ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster und ggf. Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern) sind lediglich an den zur Lärmquelle orientierten Gebäudeseiten des Bauriegels und des nordwestlichen Baukörpers im Baugebiet erforderlich. Insbesondere am Bauriegel können passive Lärmschutzmaßnahmen durch eine geeignete Grundrißgestaltung vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzbebauung mit geeigneter Grundrißgestaltung, passive Lärmschutzmaßnahmen) bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7.2. Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 a BNatSchG vor. Über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist im Bauleitplan unter Anwendung von

- § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist);
- Der Vorschrift über Ersatzmaßnahmen i.S.d. § 8 Abs. 9 BNatSchG (weitergehende Ländervorschriften; in Baden-Württemberg noch nicht vorhanden);
- Den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 BauGB

zu entscheiden. Die planerische Konfliktbewältigung geschieht im Rahmen der zum Bebauungsplan erstellten landschaftsplanerischen Begleituntersuchung. In dieser Untersuchung werden eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen eine Kompensation der Eingriffe und Auswirkungen teilweise erreicht werden kann. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen; sie dienen dazu, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu vermindern (vgl. 6.2.9 und 6.4).

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung/Bodenordnung

Es wurde ein freiwilliges Umlegungsverfahren nach der 30+10-Regel durchgeführt.

9.0 Planungsstatistik

9.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,6490 ha	100,00 %
Mulden ca.	0,1803 ha	4,94 %
V-Grün ca.	0,0062 ha	0,17 %
Kindergarten ca.	0,1210 ha	3,32 %
Kinderspielplatz ca.	0,0705 ha	1,93 %
Gehweg ca.	0,0474 ha	1,30 %
Straßen ca.	0,4643 ha	12,72 %
Netto-Wohnflächen ca.	2,7590 ha	75,61 %

9.2 Städtebauliche Werte

Im Gestaltungsplan sind dargestellt:

22 Doppelhaushälften (DHH) mit je 1,3 Wohneinheiten (WE)

38 Einfamilienhäuser (EFH) mit je 1,5 Wohneinheiten (WE)

$22 \times 1,3 = 28,6 \text{ WE}$

$38 \times 1,5 = 57,0 \text{ WE}$

Es entstehen ca. 86 Wohneinheiten

Durchschnittliche Belegungszahl je WE: ca. 2,5 EW

$86 \times 2,5 \text{ EW} = 215 \text{ EW}$

Dichtewerte EW/ha:

Brutto: $215 \text{ EW} : 3,649 \text{ ha} = 58,9 \text{ EW/ha}$

Netto: $215 \text{ EW} : 2,759 \text{ ha} = 77,9 \text{ EW/ha}$

Dichtewert WE/ha:

Brutto: $86 \text{ WE} : 3,649 \text{ ha} = 23,6 \text{ WE/ha}$

Netto: $86 \text{ WE} : 2,759 \text{ ha} = 31,1 \text{ WE/ha}$

10. Kosten

10.1 Äußere Erschließung

Keine Aufwendungen erforderlich, Erschließungsleitungen sind bis zur Straße "Fünfzehn Morgen" am östlichen Rand des Plangebietes herangeführt.

10.2 Innere Erschließung

Für die Erschließung des Baugebietes liegt eine Kostenschätzung des Ingenieurbüros Gauss + Lörcher, Ingenieurtechnik GmbH vom 16.06.1997 vor. Die

Kostenschätzung beinhaltet nicht die Kosten für Spielplatz. Die Bruttobaukosten und die Gesamtkosten belaufen sich auf:

1.	Kanalbau	780.000,- DM
2.	Muldenbau	263.350,- DM
3.	Straßenbau und Straßenbeleuchtung	1.284.550,- DM
	Gesamtbaukosten	2.327.900,- DM

Nebenkosten (Ingenieurhonorar, Vermessung)

ca. 10 % der Baukosten

232.100,- DM

Gesamtkosten

2.560.000,- DM

Die Kosten der Lärmschutzwand in Holzausführung liegen bei ca. 240.500,- DM (Stand Dezember 1997)

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar/Speyer, den 11.02.1998 / 03. März 98



Kuntz



Seelos