

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB

07.11.2000

Ortsübliche Bekanntmachung

17.11.2000

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

07.11.2000

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 28.11.2000 bis 27.12.2000

Bebauungsplanentwurf

vom 30.10.2000

Örtliche Bauvorschriften

vom 05.10.2000

und Begründung

vom 05.10.2000

Erneuter Auslegungsbeschluss

12.06.2001

Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 und 3 BauGB

vom 10.07.2001 bis 09.08.2001

Bebauungsplanentwurf

vom 30.10.2000 / 19.06.2001

Örtliche Bauvorschriften

vom 11.05.2001

und Begründung

vom 11.05.2001 / 29.06.2001

Erneuter Auslegungsbeschluss

17.12.2002

Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 und 3 BauGB

vom 05.02.2003 bis 18.02.2003

Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften

vom 29.01.2003

und Begründung

vom 25.11.2002

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

08.04.2003

Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen

und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom

24.03.2003

sowie Begründung in der Fassung vom

25.11.2002

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 09.04.2003

gez. Hr. Dr. Keppel

Bürgermeister

gez. A. Garthe

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

16.05.2003

Datum der Rechtsverbindlichkeit

Rottenburg am Neckar, den 19.05.2003

gez. A. Garthe

Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNAU

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"BACHÄCKER II"

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BACHÄCKER II" IN OBERNAU

Stand: 25.11.2002

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BACHÄCKER II"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Bachäcker II" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BFBl. I S. 466)

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhen) festgesetzt.

In den Untergeschossen der in den Nutzungsbereichen WA 2, WA 3 und WA 4 (Talseite) zulässigen Gebäude dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

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

Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

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

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

Der Hochwasserschutzdamm darf nicht überbaut werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Nebenfürste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, auf dem Baugrundstück mit Ausnahme der für den Hochwasserschutz gekennzeichneten Fläche (siehe 9.) zulässig.

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

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

8.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
"Auwald/Retentionsfläche"

8.2 Private Grünflächen

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

9. Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz vor Hochwasser das Gelände auf eine Höhe von 355,30 m üNN durch den Erschließungsträger anzuschütten. Die Grundstückseigentümer haben diese Hochwasserschutzmaßnahme unentgeltlich zu dulden.

Die "Nachrichtlichen Übernahmen" sind zu beachten.

Untergeschosse im Plangebiet sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Hausdrainagen sind untersagt.

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

10.1 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Frei geführte Fuß- und Radwege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

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

10.2 Bodenschutz

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

10.3 Grünflächen

Die als "Auwald/Retentionsfläche" festgesetzte Fläche dient der Ergänzung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens. Sie ist aus der Nutzung zu nehmen und mit Gehölzen der Aue zu bepflanzen. Die durch Planeintrag gekennzeichnete zu erhaltende Hecke soll durch Neupflanzungen unterhalb der Böschung ergänzt werden.

Die als "Wiese" festgesetzte Fläche dient der Sicherung der Überschwemmungsflächen. Sie ist als Wiesenfläche in der Flussaue herzustellen und zu unterhalten. Sie kann unter Einhaltung des Mindestabstandes zum Hochwasserschutzdamm (siehe 9.) mit Gehölzen der Aue oder heimischen Obstbäumen bepflanzt werden.

10.4 Heizöl- und Gaslagerung

Die unterirdische Lagerung von Heizöl und Gas ist verboten. Die Lagerung hat oberirdisch in doppelwandigen Behältern oder einwandigen Behältern mit entsprechendem Auffangraum zu erfolgen. Für die Kontrolle auf Undichtigkeiten sind selbsttätige Leckanzeigergeräte einzubauen.

Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Tankanlagen sind mit 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb zu sichern. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

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

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte einheimische Obst- und Laubbäume bzw. Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen dürfen nur in solchem Abstand zum Hochwasserschutzdamm vorgenommen werden, dass eine Durchwurzelung des Dammes nicht möglich ist sowie die Kontrolle des Dammes und seine Unterhaltung nicht erschwert ist (Mindestabstand 3 m).

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Dies gilt nicht für den oben festgesetzten Mindestabstand.

11.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen; auf Baugrundstücken ab 600 m² ist mindestens ein Baum pro 300 m² zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück zu erhaltende Bäume nach I.12.1 werden angerechnet.

11.2 Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen sind mit kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

12. 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 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Pflanzliste zu ersetzen.

12.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und soweit sie abgängig sind, durch neue Obsthochstämme nach Pflanzliste zu ersetzen. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume entsprechend DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Sonstige vorhandene Bäume innerhalb des Baugebietes sind, soweit es die Bebauung ermöglicht, zu erhalten.

13. 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 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 3,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Zum Schutz vor Hochwasser ist die als Hochwasserschutzdamm bezeichnete Fläche anzuschütten sowie die als Retentionsmulde bezeichnete Fläche entsprechend der wasserrechtlichen Entscheidung vom 02.04.2002 durch die Stadt Rottenburg am Neckar herzustellen. Festgestellte Schäden (z.B. durch Erosion oder Setzungen usw.) am Hochwasserschutzdamm sind unverzüglich auszubessern bzw. zu beseitigen. Die Retentionsmulde ist nach jedem Hochwasser zu kontrollieren. Auflandungen und Ablagerungen in der Retentionsmulde sind regelmäßig zu beseitigen, so dass das Retentionsvolumen von mindestens 770 m³ jederzeit zur Verfügung steht und keine Abschwemmungen erfolgen können.

Die Beseitigung von Schäden am Hochwasserschutzdamm sowie die Kontrolle der Retentionsmulde und die Beseitigung von Auflandungen und Ablagerungen in der Retentionsmulde obliegt der Stadt Rottenburg am Neckar oder deren Rechtsnachfolgerin.

Die Unterhaltung des Hochwasserschutzdammes ist von den Grundstückseigentümern der an den Hochwasserschutzdamm angrenzenden

Grundstücke von ihrem Grundstück aus zu dulden, wenn die Unterhaltungsarbeiten sonst nicht zweckmäßig durchgeführt werden können.

Der Hochwasserschutzdamm und die Retentionsmulde sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Sie dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit der Auffindung von Bodendenkmälern zu rechnen. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufmerksam zu machen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

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

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

Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

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

Die Durchführung von Bodenarbeiten, v.a. die Ausführung der Anschüttung zum Schutz vor Hochwasser, sollte entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) erfolgen.

3. Liste geeigneter Pflanzen zur Verwendung im Baugebiet

Für die Anpflanzungen im Baugebiet soll die Pflanzliste des „Landschaftspflegerischen Gutachtens zum Bebauungsplan“ (Gutachten Nr. 514-22 vom 29.07.1996 sowie die dazugehörigen Ergänzungen vom Juni 2000, Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele mbH) zugrunde gelegt werden.

4. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Überschwemmungsflächen des Neckars und wurde am 15.02.1990 überflutet. Die Gewässerdirektion Donau/Bodensee hat dieses Hochwasser als Hochwasserereignis mit 100-jähriger Wiederkehrzeit (mathematisch-stationäre Wiederholungszeitspanne) eingeordnet (Schreiben vom 08.12.1997, Az. 2511 Tü 036-09/1). Das Hochwasser 1990 hat eine Linie von 354,86 m üNN erreicht. Das Plangebiet befindet sich somit im Gefahrenbereich möglicher Überschwemmungen. Maßnahmen zum Schutz baulicher Anlagen im Gefahrenbereich obliegen der Eigenverantwortung des Bauherren.

Zum Schutz vor Hochwasser wird im Geltungsbereich das Gelände zur Neckaraue hin durch Aufschüttung auf mindestens 355,30 m üNN angehoben. Nach den vorliegenden Berechnungen ist davon auszugehen, dass durch diese Schutzmaßnahme ein Hochwasserereignis mit 100-jähriger Wiederkehrzeit wie das vom 15.02.1990 abgehalten werden kann. Die völlige Überschwemmungsfreiheit des Plangebietes kann dadurch jedoch nicht gewährleistet werden (Restrisikofläche), insbesondere durch seltenere wie Hochwasserereignisse mit 100-jähriger Wiederkehrzeit können auch Überschwemmungen innerhalb des Plangebietes auftreten.

5. Grundstücksentwässerung

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

6. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Heilquellenschutzgebietes "Neue Schlossgartenquelle" der Firma W. Diefenbach sen. Nachf. KG, 72108 Rottenburg-Obernau (Obernauer Löwensprudel). Es gilt die Schutzverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 01.Februar 1985; die dort festgesetzten Verbote sind zu beachten (insbesondere § 2, Schutz der weiteren Schutzzone).

7. Objektbezogenes Baugrund- und Gründungsgutachten

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg empfiehlt vor Bebauung der Grundstücke die Einholung von objektbezogenen Baugrund- und Gründungsgutachten.

Örtliche Bauvorschriften "Bachäcker II"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Bachäcker II" treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Satzung der Stadt Rottenburg a.N. über die Zulässigkeit von Dachgauben
(Gaubensatzung) vom 14.09.1995

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst. Dachaufbauten sind entsprechend der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar vom 14.09.1995 zulässig.

Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30 und 38 Grad. Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachneigung aufweisen; die Dachneigung muß jedoch mindestens 20° betragen. Begrünte Dächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

Zur Dacheindeckung sind rottonige Ziegel oder Dachsteine, begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

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

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

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

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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

Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Erschließungsstraße bzw. die Aufschüttung zum Schutz vor Hochwasser anzupassen. Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken zur Höhenanpassung wieder aufzubringen. Abgrabungen im Bereich des Hochwasserschutzdammes sind unzulässig.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig (vgl. III.2).

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 **Ab 25 Grad Hauptdachneigung** sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 **Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern** und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 **Zwerchhäuser**
- 2.2 **Gauben mit Sattel- oder Walmdach**
- 2.3 **Schleppgauben**
- 2.4 **andere Lösungen im Rahmen von § 3**

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 **zum First 0,50 m, senkrecht gemessen**
- 3.2 **zum Ortgang 1,50 m**
- 3.3 **zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m**
- 3.4 **untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.**
- 3.5 **Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.**

4. Größe

4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:

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

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

4.2 Bei Walmdächer

Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.

4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

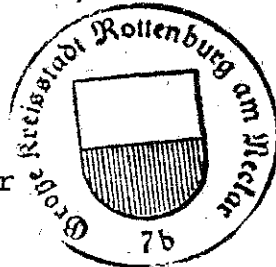
§ 4

Inkrafttreten

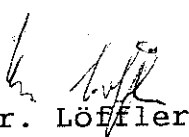
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

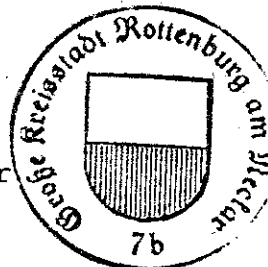
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

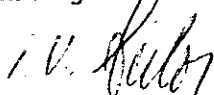

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der amtl. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "Jäckle" "Brandhecke"
Eckenweiler:	"Heissgräte" "Langer-Knecht-Nord"
Ergenzingen:	"Ermlandstraße" "Gäblesäcker" "Rohrdorfer Steig"
Frommenhausen:	"Ob dem Dorf" "Stiegeläcker"
Hailfingen:	"An der Gasse" "Auf dem Berg" "Auf dem Berg Nord" "Bondorfer Straße" "Weingärten" "Oberes Tor"
Hemmendorf:	"Lettenbreite-Nord" "Siegental - Teil 1"
Kiebingen:	"Stäuperle" "Zimmerplatz" "Untere Kreuzlesäcker" "Mittlere Kreuzlesäcker"
Obernau:	"Täle" "Bachäcker"
Oberndorf:	"Kelteräcker" "Stauwiesen-West"
Schwalldorf:	"Weingärtle"
Seebronn:	"Hailfinger Steigle" "Vierzehn Jauchert"
Weiler:	"Johnsatz" "Johnsatz Süd Teil I" "Stücklen"
Wendelsheim:	"Schelmenäcker" "Steinäcker"
Wurmlingen:	"Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle" "Hochlaiber und Lindenäcker" "Mönchhof II" "Taubenäcker"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



Grundflächenzahl

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



Traufhöhe als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



offene Bauweise

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



nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB



Umspannstation

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



**Hochwasserschutzdamm:
Aufschüttung zum Schutz vor Hochwasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB



Wasserfläche/ Retentionsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grundstücksgrenzen, Bestand / Planung



vorhandene Bäume

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	
TH_{max} 6,0 m	
o	
DN 30-38°	SD
2 WE	

Baugebietsart

maximale Grundflächenzahl

maximale Traufhöhe

Bauweise

Dachneigung / Dachform (SD=Satteldach)

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Projekt:

**STADT ROTTENBURG A. N.
STADTTEIL OBERNAU
BEBAUUNGSPLAN "BACHÄCKER II"**

Projektnummer:

00 11

Auftraggeber / Gemeinde:

STADT ROTTENBURG A. N.

Marktplatz 18
72108 Rottenburg a. N.
Tel: 07472 / 165-0
Email: stadt@rottenburg.de

Planungsbüro:

**NACHTRIEB & WEIGEL
STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG**

Obere Gasse 19
72108 Rottenburg a. N.
Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452
Email: info@stadtplanung.com



Bearbeiter:

T. Fett

Stand:

17.07.2002

Dateiname:

0011_BP_8.dwg

Datum: Unterschrift:

Datum: Unterschrift:

Layoutname:

Plot_500_fa mit TF

Plotdatum:

25.11.2002

Planinhalt:

BEBAUUNGSPLAN

Format:

0,74 x 1,54 = 1,14 m²

Maßstab:

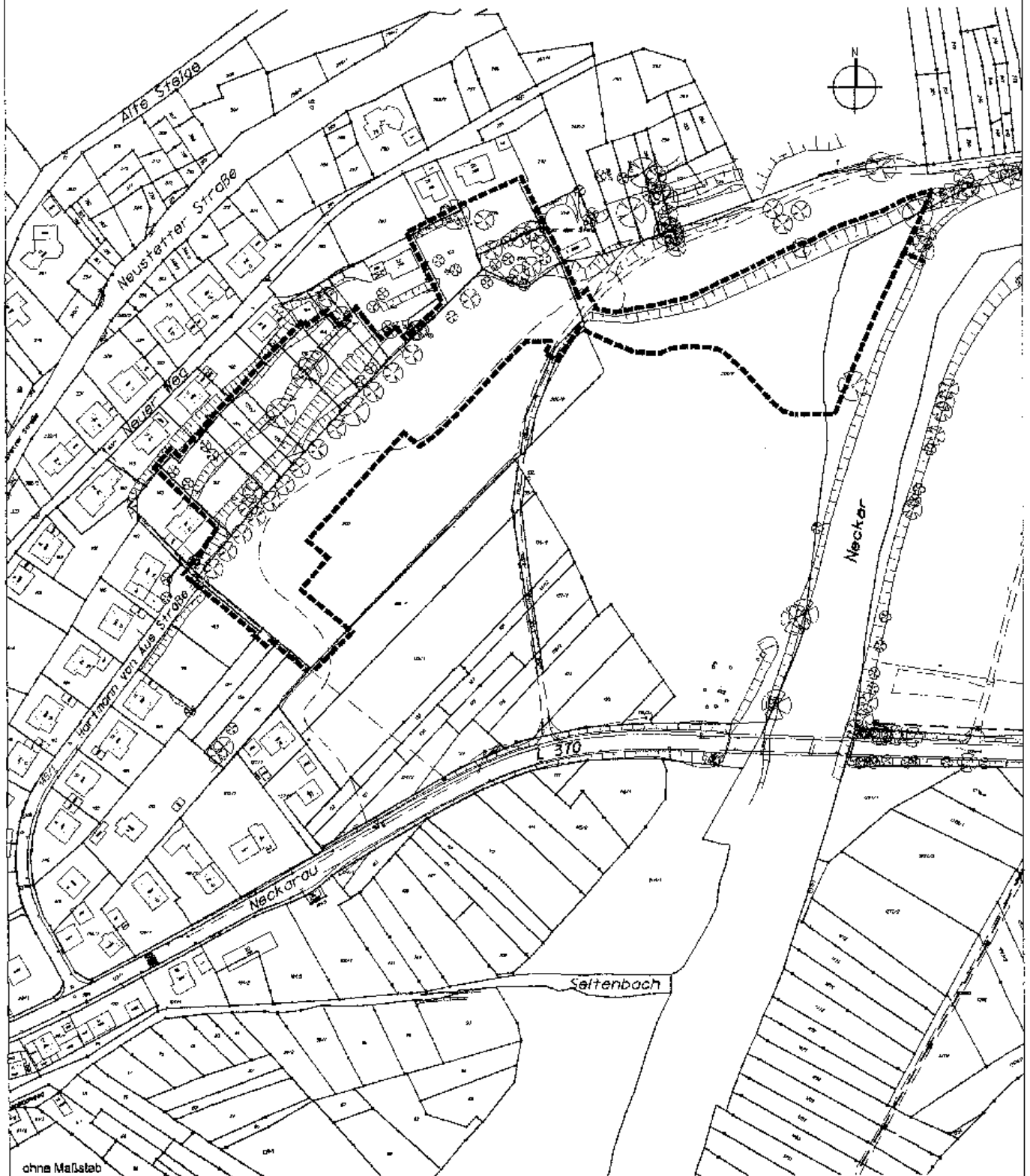
Nord:

1 : 500



Datengrundlage: Vermessungsamt Stadt Rottenburg a.N., 04.05.01, gdl_Bach-II_neu.dwg

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
"Bachäcker II" Obernau



ohne Maßstab



Stadtplanungsamt

ROTTENBURG
AM NECKAR

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BACHÄCKER II" IN OBERNAU

BEGRÜNDUNG

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen ist in Rottenburg a. N. sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen aufgrund der positiven demographischen Entwicklung weiterhin vorhanden. In den Ortsteilen soll eine Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat 1991 den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Planungs- und Bodenordnungsverfahrens für das Gebiet "Bachäcker II" in Obernau gefasst. Das Baugebiet liegt in der Neckaraue im Überschwemmungsgebiet des Neckars. Vor dem Hintergrund der Neufestlegung der Überschwemmungsflächen des Neckars, der geänderten planungsrechtlichen Voraussetzungen (Neufassung Baugesetzbuch, Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Bebauungsplan) wurde das Baugebiet von 1994 bis heute in seiner Ausdehnung von über 50 Bauplätzen auf etwa 23 reduziert.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung soll mit dem Gebiet "Bachäcker II" der endgültige östliche Ortsrand von Obernau geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan soll gleichzeitig eine Ausgleichsfläche für die durch die Überbauung verlorengelassene Hochwasserretentionsfläche des Neckars hergestellt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 24.10.2000 beschlossen, für den Bereich "Bachäcker II" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar - Hirrlingen - Neustetten - Starzach stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg aus den Jahren 1989/90 sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen. Der Landschaftsplan fordert einen aufgelockerten, eingegrünten Ortsrand.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet "Bachäcker II" liegt am östlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Obernau in der Neckaraue und umfasst ca. 1,95 ha.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt

- innerhalb des Geltungsbereiches der „Verordnung des Landratsamtes Tübingen über die Erklärung von Flächen entlang des Neckars im Landkreis Tübingen zum Überschwemmungsgebiet“ vom 30.12.1996. Parallel zum Bebauungsplan wurde die Änderung dieser Verordnung mit dem Ziel beantragt, die Nordgrenze des Verordnungsgebietes an die südliche Bebauungsplangrenze zu legen. Die planerischen Rahmenbedingungen, insbesondere der Ausgleich für den Hochwasserschutz wurden mit der Gewässerdirektion abgestimmt (siehe unten 5.);
- innerhalb der weiteren Schutzzone (Schutzzone III) des Heilquellenschutzgebietes „Neue Schlossgartenquelle“ (Verordnung des Landratsamtes Tübingen vom 01.02.1985).

5. Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Überschwemmungsflächen des Neckars und wurde am 15.02.1990 teilweise überflutet. Die Gewässerdirektion Donau/Bodensee hat dieses Hochwasser als 100-jähriges Hochwasser (mathematisch-stationäre Wiederholungszeitspanne) eingeordnet¹. Das Hochwasser 1990 hat eine Linie von 354,86 m üNN erreicht.

¹

Schreiben der Gewässerdirektion Donau/Bodensee vom 08.12.1997, Az. 2511 Tü 036-09/1

Während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange forderte 1991 das damalige Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Reutlingen einen Nachweis über die Ausgleichsfläche für die beabsichtigte Inanspruchnahme von Hochwasserüberflutungsflächen. Hierauf wurde ein siedlungswasserwirtschaftliches Gutachten² eingeholt. Dieses Gutachten wurde entsprechend den jeweiligen Planungsänderungen überprüft und überarbeitet.

Im Zuge der landschaftspflegerischen Untersuchung³ wurde ein Gutachten zur Ermittlung von Retentionsflächen⁴ zum Bebauungsplan "Bachäcker II" eingeholt. Dieses Gutachten sollte die Feststellungen des Erstgutachters prüfen. Die Größe und das Rückhaltevolumen der Retentionsflächen wurden im Zuge des Verfahrens zur Änderung der Überschwemmungsgebietsverordnung in Abstimmung mit der Gewässerdirektion erneut überrechnet; die Ergebnisse sind in den Antragsunterlagen berücksichtigt⁵.

Neben der Gewässerdirektion wurde der Gemeindeversicherungsverband, bei dem die Stadt versichert ist, in die Planungsüberlegungen einbezogen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich feststellen:

1. Das Plangebiet liegt mit Teilen innerhalb der Überschwemmungsflächen des Neckars und wurde beim Hochwasser des Neckars vom 15.02.1990 teilweise überflutet. Das Hochwasser erreichte die genannte Linie von 354,86 m üNN.
2. Die Gewässerdirektion stuft dieses Hochwasser als 100-jährigen Hochwasser (mathematisch-stationäre Wiederholungszeitspanne) ein.
3. Für die bauliche Nutzung innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Neckars wird zum Ausgleich für den verloren gehenden Retentionsraum im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Retentionsmulde geschaffen, deren Dimensionierung gutachterlich vorgenommen und gegengeprüft wurde. Landratsamt und Gewässerdirektion haben dieser Konzeption zugestimmt. Das Landratsamt hat die Änderung der Überschwemmungsgebietsverordnung bei der Herstellung eines Hochwasserschuttdammes und einer Retentionsmulde für den durch das Baugebiet und den Hochwasserschuttdamm verlorengehenden Retentionsraum (wert- und wirkgleicher Ausgleich) und den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Herstellung der Retentionsmulde in seiner Entscheidung vom 02.04.2002 in Aussicht gestellt.
4. Entsprechend der wasserrechtlichen Entscheidung vom 02.04.2002 ist die als Hochwasserschuttdamm bezeichnete Fläche zum Schutz vor Hochwasser anzuschütten sowie die als Retentionsmulde bezeichnete Fläche durch die Stadt Rottenburg am Neckar herzustellen. Festgestellte Schäden (z.B. durch Erosion oder Setzungen usw.) am Hochwasserschuttdamm sind unverzüglich auszubessern bzw. zu beseitigen. Die Retentionsmulde ist nach jedem Hochwasser zu kontrollieren. Auflandungen und Ablagerungen in der Retentionsmulde sind regelmäßig zu beseitigen, so dass das Retentionsvolumen von mindestens 770 m³ jederzeit zur Verfügung steht und keine Abschwemmungen erfolgen können.
5. Zum Schutz vor Hochwasser wird bei Planung und Bau des Hochwasserschuttdammes ein Sicherheitszuschlag von mindestens 0,4 m Höhe umgesetzt; er wird damit über die Linie von 354,86 m üNN angehoben. Nach den vorliegenden Berechnungen ist davon auszugehen, dass durch diese Schutzmaßnahme ein Hochwasser wie das vom 15.02.1990 abgehalten werden

² Ing.-Büro für Siedlungswasserwirtschaft Alfred Suppan, Rottenburg a.N., Siedlungswasserwirtschaftliches Gutachten

³ Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele mbH, Landschaftspflegerisches Gutachten zum Bebauungsplan "Bachäcker II", Rottenburg-Oberrau, Gutachten-Nr. 514-22, 29.07.1996, Rottenburg a.N.; sowie Ergänzende Untersuchungen zum Bebauungsplan "Bachäcker II", Rottenburg a.N.-Oberrau, Rottenburg a.N., Gutachten-Nr. 514-22 (5), Juni 2000.

⁴ Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele mbH, Ermittlung von Retentionsflächen zum Bebauungsplan "Bachäcker II", Rottenburg-Oberrau, Gutachten-Nr. 514-22 (4), 30.01.1998

⁵ Ingenieurbüro Raidt & Geiger, Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WG im Hinblick auf das Baugebiet Bachäcker II in Rottenburg am Neckar – Oberrau, 16.02.2001/03.08.2001/18.12.2001

kann. Der Bereich zwischen Hochwasserschutzdamm und den Gebäuden bzw. der Erschließungsstraßen wird durch Auffüllungen entsprechend angehoben.

6. Als vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser dürfen in den Untergeschossen der dem Neckar zu orientierten Gebäude keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Hausdrainagen sind untersagt.
7. Die völlige Überschwemmungsfreiheit des Plangebietes kann jedoch nicht gewährleistet werden; insbesondere durch seltenere wie 100-jährige Hochwasser können auch Überschwemmungen innerhalb des Geltungsbereiches auftreten (Restrisikofläche). Das Plangebiet befindet sich somit im Gefahrenbereich möglicher Überschwemmungen. Maßnahmen zum Schutz baulicher Anlagen im Gefahrenbereich obliegen der Eigenverantwortung des Bauherren.
8. Weitere Schutzmaßnahmen sind auch aus Kostengründen nicht vorgesehen. Eine weitere Anhebung des Geländes wäre wegen des Beschaffens und des Einbaus der erforderlichen Erdmassen mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden. Nach sorgfältiger Prüfung ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Schutzmaßnahmen getroffen worden sind. Sollte dennoch ein Hochwasser auftreten, bleiben die Schäden beschränkt, weil in den dem Neckar zugewandten Gebäuden im Untergeschoss nur untergeordnete Räume zulässig sind.

5.1 Planänderungen nach der ersten Öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden die Verfahrensweisen im Umgang mit der Hochwasser-Schutzgebietsverordnung und den künftigen Überschwemmungsflächen geregelt. Die wasserrechtliche Entscheidung des Landratsamtes Tübingen vom 02.04.2002 regelt die Einzelheiten (siehe oben).

Gleichwohl wurden nach den Hochwasserereignissen des Sommers 2002 die in diesem Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Überschwemmungsgebiet des Neckars nochmals kritisch beleuchtet. Dabei wurden zwei wichtige Entscheidungen getroffen, die für die weitere Entwicklung im Osten Obernau von Bedeutung sind:

- Die im Westen des Geltungsbereiches vorgesehene Erschließungsstraße, die mittelfristig auch die Erschließung für das Baugebiet Bachäcker III dargestellt hätte, wird zunächst ersatzlos gestrichen. Der bereits im Bebauungsplan Bachäcker vom 27.11.1964 festgesetzte Fußweg wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Bachäcker II wieder herausgenommen, weil er nicht mehr für die entfallende Erschließungsstraße benötigt wird. Die im Entwurf 2001 festgesetzten Flächen für die Erschließungsstraße wird –soweit sie im Geltungsbereich verbleiben- als Grünfläche festgesetzt. Das Baugebiet Bachäcker III könnte somit noch wie geplant erschlossen werden, wenn der Bebauungsplan "Bachäcker II" dann entsprechend geändert wird.
- Die beiden am südlichen Ende der ehemals geplanten Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke entfallen. An ihrer Stelle wird eine Wiesenfläche festgesetzt, die bei Hochwasser als Überschwemmungsfläche zur Verfügung steht. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden angepasst (überbaubare Grundstücksflächen, Hochwasserschutzdamm, Verkehrsflächen).

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Landschaftspflegerisches Gutachten

Mit den landespflegerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial i.S.d. § 1a BauGB bereitgestellt werden. Das "Landschaftsplanerische Gutachten" zum Bebauungsplan stellt die natürlichen Voraussetzungen dar und erarbeitet Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan.

Im Gutachten wurde die Eingriffs-/Ausgleichssituation bezüglich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima, Biotop und Landschaftsbild/Erholung dargestellt.

Das erforderliche Ausgleichsvolumen in Folge der Aufschüttung entlang der Grenze des Geltungsbereiches beträgt 770 m³. Das geplante Retentionsvolumen beträgt 975 m³. Unter Berücksichtigung des Abgrabungsvolumens von 1.420 m³ für den Auwald ergibt sich somit ein Gesamt-Volumen der Erdmassenbewegung von 2.395 m³.

Neben dem so ausgeglichenen Eingriff in das Schutzgut Oberflächengewässer entstehen durch die Bebauungsplanung Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Biotop und Landschaftsbild. Ursache hierfür sind die zu erwartende Flächenversiegelung und die Entfernung von Vegetationsstrukturen.

Im Gutachten werden Maßnahmen zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen dargestellt. Durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen – Anlage öffentlicher und privater Grünflächen, Durchgrünung des Gebiets – kann eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe im Gebiet erreicht werden.

Eine Kompensation der Beeinträchtigungen ist durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Baugebiet soll ein wichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern geleistet werden. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen soll daher eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Im Vorfeld wurden konkrete Planungsvorstellungen in Form eines Gestaltungsplanes⁶ entwickelt, die vom Ortschaftsrat und Gemeinderat als Grundlage für die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes beschlossen wurden (Konzeptionszustimmung am 13.05.1997).

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebiets stellt den östlichen Abschluss der vorhandenen Ortslage dar. In Anlehnung an das bestehende Neubaugebiet ist eine Wohnbebauung mit einem hohen Anteil freistehender Familienhäuser sowie einzelnen Doppelhäusern vorgesehen.

Entlang der Erschließungsstraße ist eine Bebauung mit einheitlicher Firstrichtung parallel zum Hang vorgesehen. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei beschränkt.

Bestehende Bäume werden auch auf den Baugrundstücken soweit wie möglich erhalten.

7.2 Konzeption Bodenschutz

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

- Beschränkung der versiegelten Flächen und der Zufahrten sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen) im Bereich privater Grundstückszufahrten und nicht überdachter Stellplätze,
- Wiederverwendung des Mutterbodens auf dem Grundstück,
- Durchführung von Bodenarbeiten entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien,

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Hauptbeeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen (insbesondere der Streuobstbestände). Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und Entfernung ortstypischer Vegetation zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden:

⁶ Stadtplanungsamt, Gestaltungsplan Baugebiet "Bachäcker II", Rottenburg a.N.,

- Pflanzgebote entlang der südlichen Grenze auf den Baugrundstücken zur Pflanzung von Obstbäumen; Schaffung eines lockeren Obstbaumgürtels,
- Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Baudurchführung nach DIN 18920,
- Erhalt bzw. Neupflanzung von Laub- und Obstbäumen im oberen Hangbereich sowie auf den Baugrundstücken,
- Vorgaben hinsichtlich der Gebäudestellung und der äußeren Gestaltung der Gebäude, Anpassung an die nähere Umgebung; Berücksichtigung der Hanglage,
- Begrünung öffentlicher Stellplätze,
- Öffentliche Grünflächen zur Ergänzung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens.

7.4 Konzeption Wasserschutz

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

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2).

7.5 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

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

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2),
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken und im Straßenraum,
- Zulässigkeit begrünter Dächer, Fassadenbegrünung

7.6 Konzeption Hochwasserschutz

siehe Kap. 5 und 6

7.7 Konzeption Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Verlängerung der Hartmann-von-Aue-Straße, die am Hangfuß entlang führen soll und an der östlichen Grenze des Gebiets endet. Von dieser zweigt nach Süden eine Straße ab, die in einen bereits befestigten Weg mündet. Die Erschließungsstraßen sollen als gemischte Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,0 bis 5,5 m ausgeführt werden.

7.7.1 Ruhender Verkehr

Im Osten des Baugebiets sollen der Erschließungsstraße öffentliche Stellplätze zugeordnet werden.

7.7.2 Fußgänger und Radfahrer

Nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer könne die Ortsmitte (ÖPNV-Anschluß) über die Hartmann-von-Aue-Straße erreichen. Die Anbindung an das regionale Rad- und Wanderwegenetz ist im Nordosten des Geltungsbereiches vorgesehen.

7.8 Konzeption Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Vorgesehen ist eine Entwässerung im Mischsystem, da bereits die Vorkehrungen für eine konventionelle Entwässerung mit entsprechender Dimensionierung getroffen wurden. Eine getrennte Ableitung des Regenwassers in Rohren oder offenen Gräben wurde wegen der durch mögliche Hochwasser in der unmittelbar angrenzenden Überschwemmungsfläche bestehenden Gefahr einer eingeschränkten Betriebssicherheit nicht vorgesehen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Anlehnung an die Festsetzungen im Nachbargebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften

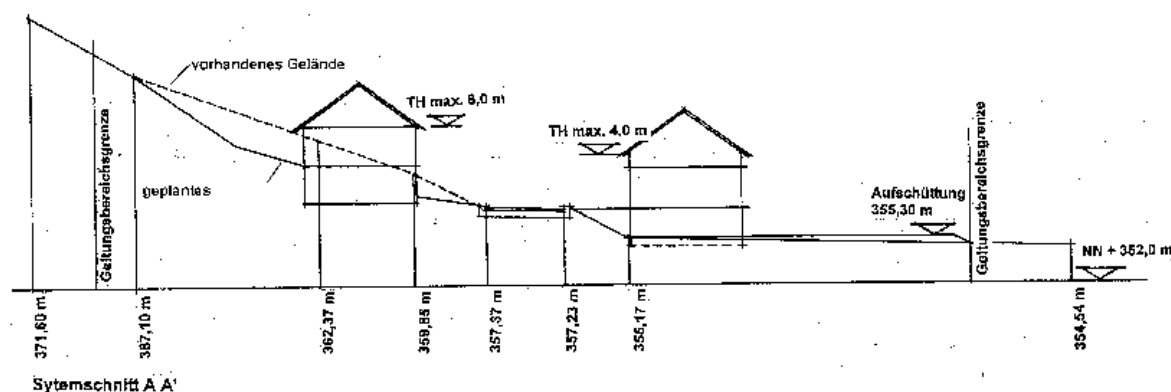
nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt; in Bereichen mit kleineren Grundstücken bzw. dichter Doppelhausbebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die differenzierte Vorgabe maximaler Traufhöhen festgesetzt. Am Ortsrand ist eine niedrigere Traufhöhe (max. 4,5 m) festgesetzt als in der Mitte des Gebietes (max. 6,5 m). Damit soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft erreicht und die Hanglage eines Teiles des Baugebiets berücksichtigt werden.



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

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

Für die Stellung der Hauptgebäude ist teilweise die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um eine harmonische Bebauung der Hanglage und des Ortsrandes zu gewährleisten.

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

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, auf dem Baugrundstück mit Ausnahme innerhalb der für den Hochwasserschutzdamm gekennzeichneten Fläche zulässig sind. Je Baugrundstück ist eine solche Nebenanlage zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird empfohlen, die Garagen der hangseitigen Bauzeile in den Hang zu integrieren.

Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete bauliche Entwicklung innerhalb der Baumöglichkeiten erreicht werden.

8.5 Grünflächen

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen als "Auwald/Retentionsfläche". Diese Grünflächen übernehmen Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen am Rand und innerhalb der bebauten Fläche. Da durch die Bebauung Retentionsraum verloren geht, soll durch Anlage einer Retentionsfläche (Mulde) in der Neckaraue ein Ausgleich geschaffen werden. Zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

"Garten" bzw. "Wiese" wurden ebenfalls festgesetzt. Sie dienen der Erhaltung vorhandener Hausgärten bzw. der Sicherung von Überschwemmungsflächen.

8.6 Hochwasserschutz

Zum Hochwasserschutz vgl. Kap. 5 und 6. Neben der Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen werden im Bebauungsplan insbesondere folgende weitere Maßnahmen festgesetzt: Zum Schutz vor Hochwasser wird im Baugebiet das Gelände über die Linie von 354,86 m üNN angehoben. Zusätzlich wird ein Sicherheitszuschlag von mindestens 0,44 m Höhe eingeplant und baulich im Zuge der Erschließung umgesetzt. Nach den vorliegenden Berechnungen ist davon auszugehen, dass durch diese Schutzmaßnahme ein Hochwasser wie das vom 15.02.1990 abgehalten werden kann. Als vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser dürfen in den Untergeschossen der dem Neckar zu orientierten Gebäude keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Keller sind gegen eindringendes Grundwasser als wasserdichte Wannen auszubilden. Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelschläufen auszustatten, um ins Haus zurücklaufendes Wasser aus der Kanalisation zu vermeiden. Hausdrainagen sind untersagt, weil sie im Überschwemmungsfall bzw. bei steigendem Wasserspiegel Grundwasser unterirdisch an die Gebäude heranleiten können.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des "Landschaftsplanerischen Gutachtens" und dessen ergänzende Untersuchungen Festsetzungen und Hinweise zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen, zum Massenausgleich und Gestaltung der Retentionsfläche getroffen (vgl. Kap. 7.2 bis 7.5).

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

8.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage des "Landschaftsplanerischen Gutachtens" werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Pflanzgebote auf Baugrundstücken und Grünflächen sowie um Standorte für Einzelpflanzungen im Straßenraum. (vgl. Kap. 6.1). Auf das "Landschaftspflegerische Gutachten" und die darin aufgeführten Pflanzlisten wird verwiesen.

Anpflanzungen dürfen nur in solchem Abstand zum Hochwasserschutzdamm vorgenommen werden, dass eine Durchwurzelung des Dammes nicht möglich ist sowie die Kontrolle des Dammes und seine Unterhaltung nicht erschwert ist (Mindestabstand 3 m). Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Dies gilt nicht für den oben genannten Mindestabstand.

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

8.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Der Baumbestand auf den Baugrundstücken sowie Gehölze innerhalb der Grünflächen sind soweit wie möglich zur Erhaltung festgesetzt.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept des "Landschaftspflegerischen Gutachtens" nachhaltig umgesetzt wird.

8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

In Anlehnung an die Festsetzungen im Nachbargebiet sind vom Grundstückseigentümer auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Tiefe von 6 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

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

8.11 Nachrichtliche Übernahme

Die Retentionsmulde und der Hochwasserschutzdamm werden entsprechend der wasserrechtlichen Entscheidung vom 02.04.2002 als Wasserfläche bzw. Hochwasserschutzanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Abs. 6 BauGB in die zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

8.12 Hinweise

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

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Außenantennen, Freileitungen, Höhenlage des Grundstückes) soll ein einheitliches und landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Plangebietes (Dachfarben, Materialien usw. i.V.m. den festgesetzten Anpflanzungen) erreicht werden. Die Bauvorschriften zur Höhenlage sollen Aushub/Geländemodellierungen vermeiden und unterstützen die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,95 ha	100,0 %
Wohnbauflächen	0,92 ha	47,2 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	0,17 ha	8,7 %
Öffentliche Grünflächen (Retentionsfläche)	0,64 ha	32,8 %
Private Grünflächen	0,22 ha	11,3 %

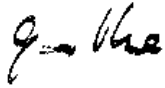
12. Kosten

Die Erschließungskosten wurden durch das Ingenieurbüro RAIDT und GEIGER am 13.07./05.10.2000 wie folgt geschätzt:

Strassenbau, Straßenbeleuchtung, Bauvermessung	EUR	252.000.-
Kanalisation	EUR	118.000.-
Wasserversorgung	EUR	51.000.-
Grundstücksanschlüsse	EUR	60.000.-
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Retentionsangleichungsfläche, Bepflanzung	EUR	115.000.-
Summe	EUR	596.000.-

In der Kostenaufstellung sind neben Zuschlägen für Unvorhergesehenes die Ingenieurhonorare das Betreuungshonorar für die STEG sowie die Mehrwertsteuer enthalten; sie basieren auf dem Preisniveau Sommer 2000.

Rottenburg am Neckar, den 25.11.2002



Angelika Garthe
Leiterin Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar, den 25.11.2002



NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Anlage:

Übersichtsplan Geltungsbereich „Verordnung des Landratsamtes Tübingen über die Erklärung von Flächen entlang des Neckars im Landkreis Tübingen zum Überschwemmungsgebiet“ vom 30.12.1996

Anlage:

Übersichtsplan Geltungsbereich „Verordnung des Landratsamtes Tübingen über die Erklärung von Flächen entlang des Neckars im Landkreis Tübingen zum Überschwemmungsgebiet“ vom 30.12.1996

