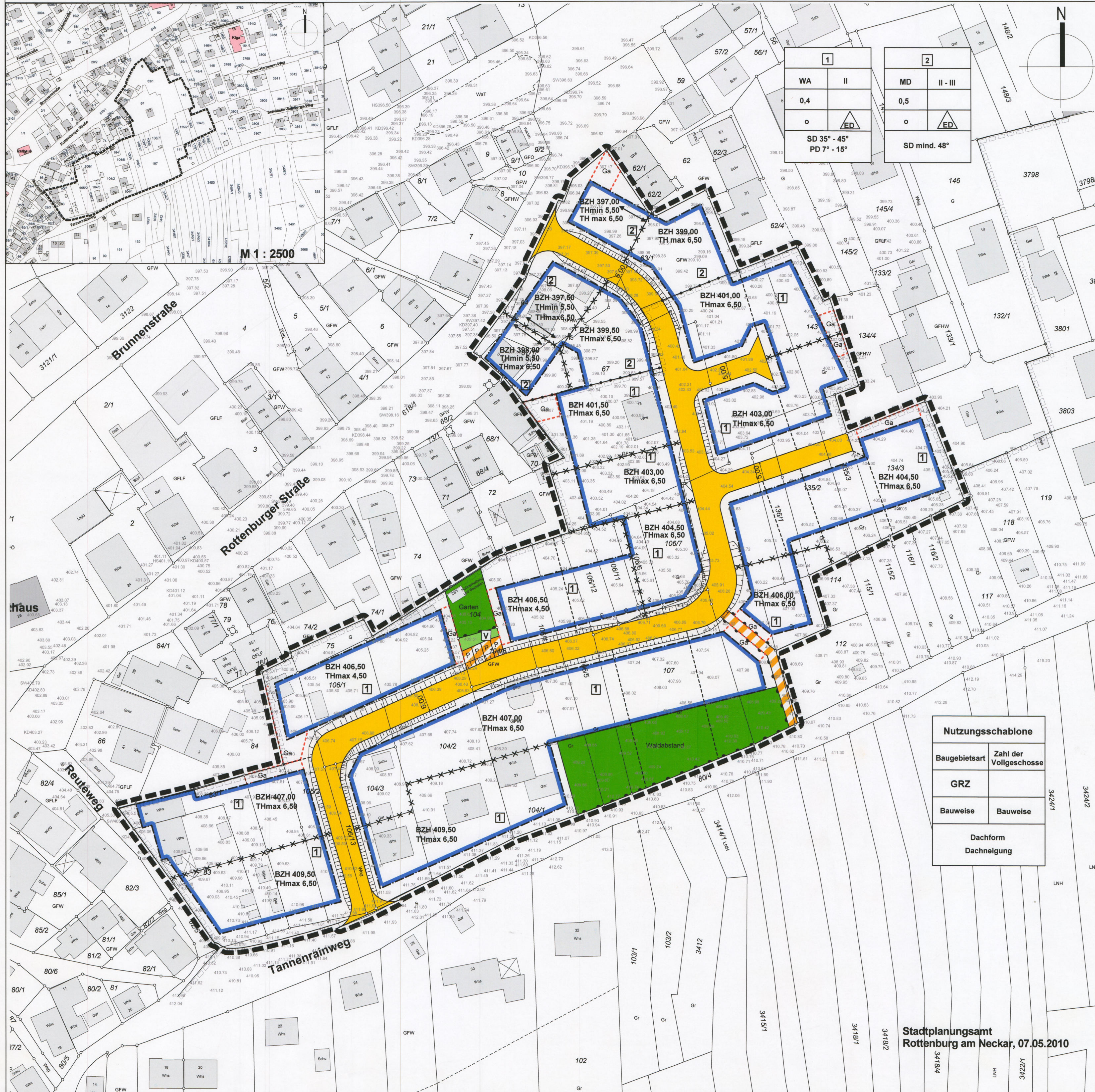




Bebauungsplan "Ortsmitte"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1 : 500

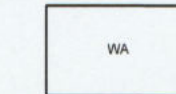


ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
(§ 10 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung - BauNO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNO)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNO)

Maß der baulichen Nutzung

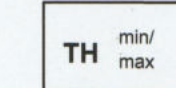
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
(§ 10 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung - BauNO)



Grundflächenzahl
(§ 16, 17, 18 BauNO)



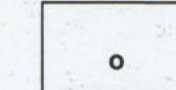
Zahl der Vollgeschosse
(§ 16, 20 BauNO)



Traufhöhe als Mindestmaß / als Höchstmaß
(§ 16, 18 BauNO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Offene Bauweise
(§ 23 BauNO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 BauNO)



Baugrenze
(§ 23 BauNO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
"Fußweg"



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
"Öffentliche Parkierungsfläche"



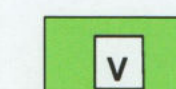
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 9 BauGB)



Private Grünflächen Zweckbestimmung
"Waldstandort", "Garten"



Öffentliche Grünfläche mit der
Zweckbestimmung "Verkehrsräume"

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNO)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



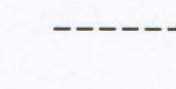
Firstrichtung



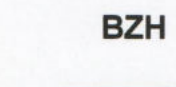
Grenze der Dorfbildsitzung



Geplante Grundstücksgrenze



Bezugshöhe in m ü. NN



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Nutzungsschablone	
Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	
Bauweise	Bauweise
Dachform Dachneigung	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

06.05.2003
23.05.2003
26.04.2006
16.12.2008

von 19.01.2009
bis 18.02.2009
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 05.11.2008
und Begründung vom 05.11.2008

15.06.2010

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften
in der Fassung vom 07.05.2010
Begründung in der Fassung vom 07.05.2010

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 16.06.2010

Bürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

25.02.2011

Rottenburg am Neckar, den 25.02.2011

Leiter des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

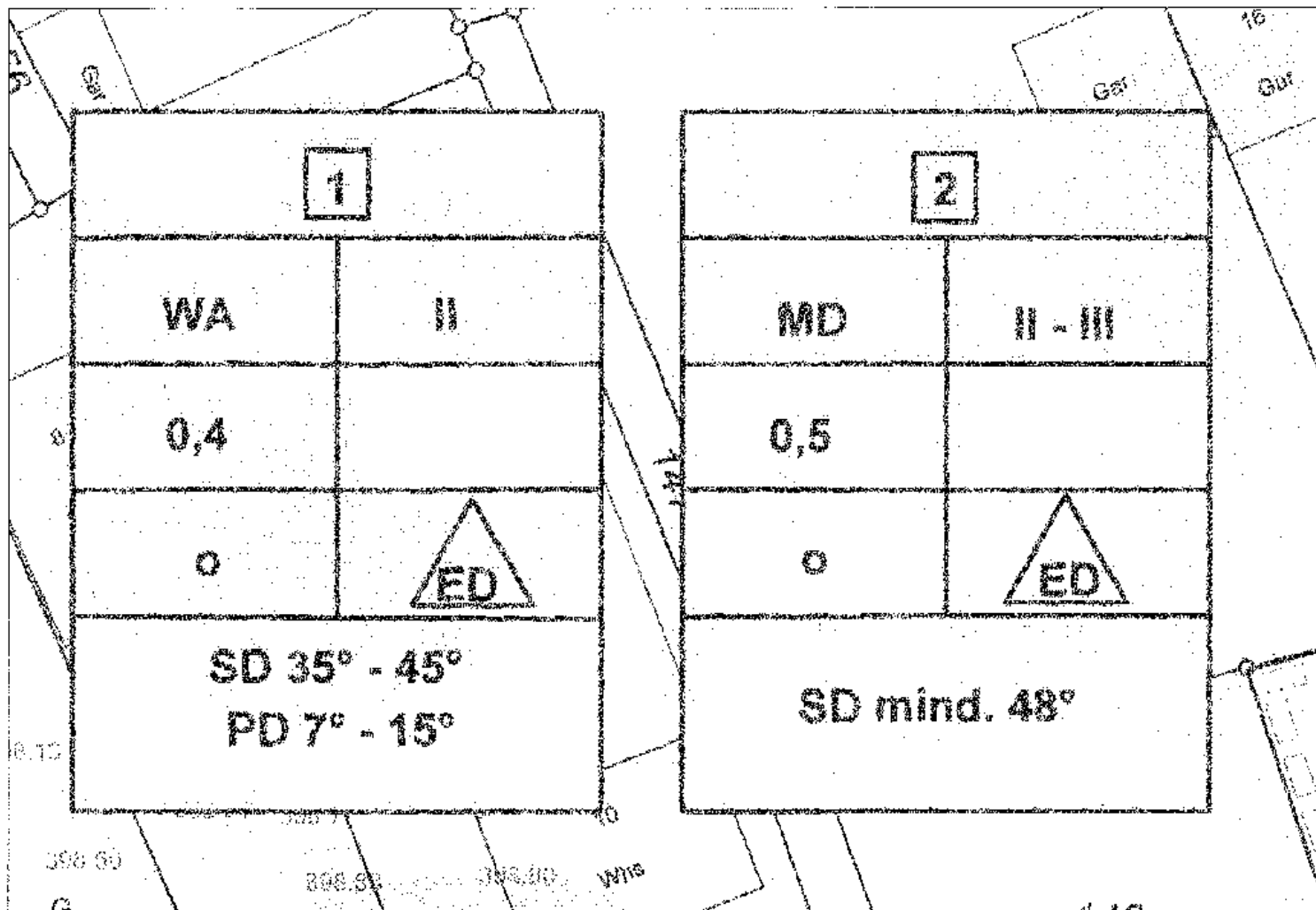
BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ORTSMITTE“

PLANTEIL VOM 07.05.2010 IN KRAFT GETRETEN AM 25.02.2011

3. FERTIGUNG

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar, 07.05.2010



Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ortsmitte“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahme: zugelassen werden können:

Räume für sonstige nicht störende wohnungsnahe Gewerbebetriebe

1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Nutzungsbereich WA und als Mindest- und Höchstmaß im Nutzungsbereich MD,
Traufhöhe (THmin / THmax) als Höchstmaß im Nutzungsbereich WA und als Mindest- und Höchstmaß im Nutzungsbereich MD.

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

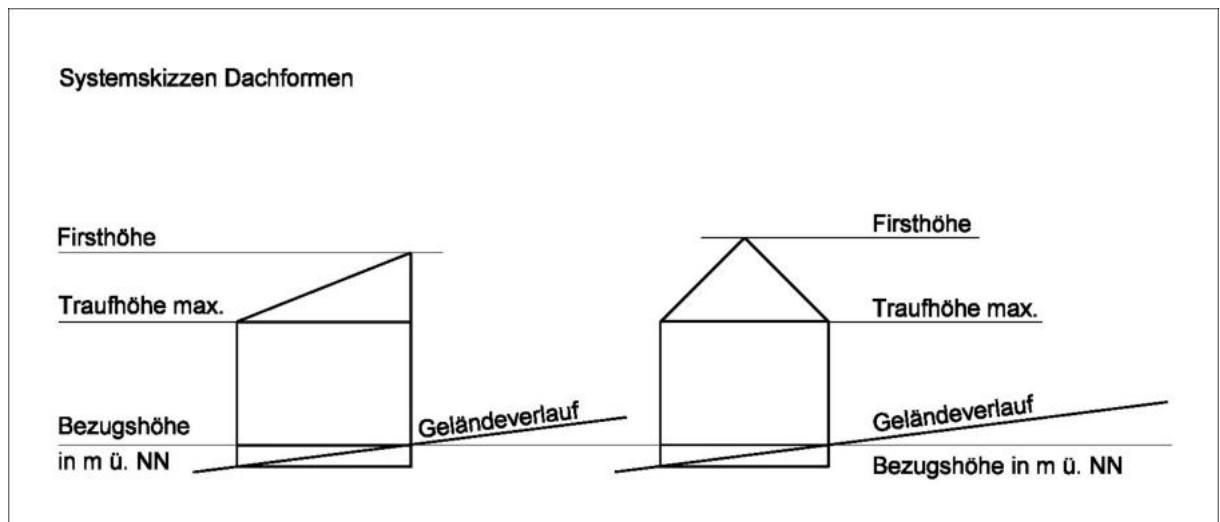
Bezugspunkt für die Höhenangaben (THmin / THmax) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe (BZH) in m.ü.NN.

Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt (BZH) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Pultdächer:

Bei Pultdächern ist die Traufhöhe der unterste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut (siehe Systemskizze).

Systemskizze:



3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Im gesamten Planbereich sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
5. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung teilweise zwingend festgesetzt.

Pulldächer:

Im Nutzungsbereich WA sind für Hauptgebäude Pulldächer zulässig. Die Firstrichtung der Pulldächer ist in Ost-West-Richtung auszuführen. Abweichungen bis 10° sind zulässig.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
Garagen, überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
7. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Verkehrsgrün-, Fußgänger und Spielbereich. Ihre Aufteilung ist nicht verbindlich.
Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ein „Fußweg“ und „Öffentliche Parkierungsfläche“ festgesetzt.
Zum Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 80/4), der den Geltungsbereich im Süden begrenzt, zum „Fußweg“ und zum „Verkehrsgrün“ sind Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.
Im „Verkehrsgrün“ sind Stützbauwerke für die „Öffentliche Parkierungsfläche“ herzustellen sowie eine dauerhafte dichte Strauchbepflanzung zur Verhinderung einer Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit auf das Grundstück Flst.-Nr. 104.
8. **Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die festgesetzten Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ und „Garten“ sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
9. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 9.1 **Minimierung der Versiegelung**
Hofflächen, Stellplätze sowie nur zeitweise befahrene Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. als Dränpflaster, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu befestigen.
 - 9.2 **Bodenschutz**
Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.
 - 9.3 **Wasserhaushalt**
Der Anschluss von Hausdrainagen an den Mischwasserkanal ist unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen.
 - 9.4 **Straßen- und Gebäudebeleuchtung**
Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

- 10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b**
Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur standortgerechte, einheimische Pflanzen gemäß den Artenlisten unter Punkt 7 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.
- 10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Innerhalb der Baugrundstücke sollen neben Bäumen auch entsprechende Sträucher ggf. als Unterpflanzung gesetzt werden.
- 10.2 Bindungen für Bepflanzungen auf den Baugrundstücken**
Die vorzunehmenden Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Artenliste zu ersetzen.
- 10.3 Dachbegrünung**
Die Dachbegrünung von Gebäuden ist dauerhaft extensiv herzustellen; in Ausnahmefällen ist eine Intensivbegrünung zulässig. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Pflanzen gemäß Artenliste dauerhaft zu bepflanzen (vgl. Punkt 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften).
- 11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Soweit erforderlich sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,50 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.
Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

HINWEISE

- 1. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**
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.
- 2. Bodenschutz**
Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. Abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vergleiche Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.
Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.
- 3. Bodenfunde**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regie-

rungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

4. **Baugrund**

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

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor:
Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das Baugebiet „Ortsmitte“, in 72108 Rottenburg–Oberndorf, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr.: IUB 05-RB-0054(2), Rottenburg am Neckar, 09.05.2005.
Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

5. **Baumschutz**

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

6. **Merkblatt Baumstandorte**

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Das Merkblatt kann beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

7. **Straßenausbauplan**

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

8. **Artenlisten**

Artenliste 1	
Einheimische Bäume zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platophyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeerbaum	Sorbus aria

Artenliste 2	
Einheimische Sträucher zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster (Rainweide)	<i>Ligustrum vulgare</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>

Artenliste 3	
Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)	
Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrrers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)

Artenliste 4	
Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)	
Schneepolster	Sedum album
Dachwurz	Sempervivum tectorum
Kalk-Blaugras	Sesleria albicans
Perlgras	Melica ciliata
Hornkraut	Cerastium tomentosum var. columnae
Tripmadam	Sedum reflexum
Pechnelke	Lychnis viscaria 'Feuer'
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Thymian	Thymus serpyllum/Thymus spec.

9. Bauvorlagen

Den Bauvorlagen sind mindestens zwei Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragenem Bezugspunkt für die Traufhöhe (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen 2.1), eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur Straße und den Nachbargrundstücken beizufügen.

Örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Ortsmitte“ außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung in Teilen des Geltungsbereiches „Ortsmitte“, sofern die örtlichen Bauvorschriften keine anderen Festsetzungen treffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 (wird in Teilbereichen aufgehoben)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Doppelhäuser

Die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern sind einheitlich vorzusehen.

Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 **Nutzungsbereich Dorfgebiet (MD) – Geltungsbereich Dorfbildsatzung**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gelten im Nutzungsbereich MD dieses Bebauungsplanes die Vorschriften der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985.

1.2 **Nutzungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- Symmetrische Satteldächer: 35° bis 45°, rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine, Dachbegrünung, Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung; Nebenfürste insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge; Dachgauben (siehe separater Punkt)
- Pultdächer: 7° bis 15°, Dachbegrünung; für vollflächige und dachintegrierte Solaranlagen kann von der Dachneigung und der Dachbegrünung befreit werden.
- Bei untergeordneten Gebäudeteilen von Hauptgebäuden können ausnahmsweise auch andere Dachformen, Dachneigungen und Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

Dachgestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Carports, Nebengebäuden:

- Dachform frei wählbar
- 0° bis 15°: Dachbegrünung, Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung
- ab 15°: rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine, Dachbegrünung, Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung

Dachgauben und Dacheinschnitte (nur bei Satteldächern)

Zulässig sind Gauben mit Satteldach, Schleppgauben sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

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

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

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

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

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

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

- 4. Freileitungen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Versorgungsleitungen jeder Art (z.B. Niederspannungsfreileitungen, Telekommunikationslinien) sind unterirdisch zu verlegen. Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes schon bestehen, kann auf eine Erdverkabelung verzichtet werden.
- 5. Höhenlage des Grundstückes** § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.
- 6. Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Zur Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen herzustellen. Das Mindestrückhaltevolumen beträgt 1 m³ je 35 m² Dachfläche, mindestens jedoch 5 m³. Überschüssiges Wasser muss in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Bei begrünten Dächern von Hauptgebäuden kann auf die Zisterne verzichtet werden.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

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



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" ORTSMITTE "

TEXTTEIL VOM 07.05.2010

IN KRAFT GETRETEN AM 25.02.2011

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

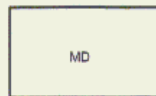
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB,

§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete

(§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB,

§§ 16-20 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



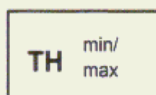
Grundflächenzahl

(§§ 16, 17, 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse

(§§ 19, 20 BauNVO)

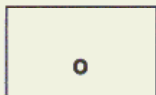


Traufhöhe als Mindestmaß / als Höchstmaß

(§§ 16, 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 22 BauNVO)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
" Fußweg "



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
" Öffentliche Parkierungsfläche "



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

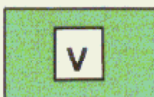
Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



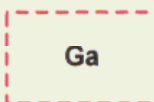
Private Grünflächen Zweckbestimmung

" Waldabstand ", " Garten "



Öffentliche Grünfläche mit der
Zweckbestimmung " Verkehrsgrün "

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Firstrichtung



Grenze der Dorfbildsatzung



Geplante Grundstücksgrenze

BZH

Bezugshöhe in m ü. NN



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB 06.05.2003
Ortsübliche Bekanntmachung 23.05.2003
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB 26.04.2006
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 16.12.2008

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 19.01.2009
bis 18.02.2009

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 05.11.2008
und Begründung vom 05.11.2008

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 15.06.2010

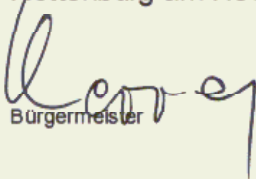
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung vom 07.05.2010

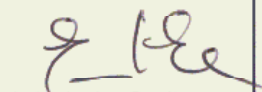
Begründung in der Fassung vom 07.05.2010

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 16.06.2010


Bürgermeister

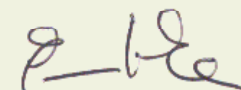



Leiterin des Stadt-
planungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

25.02.2011

Rottenburg am Neckar, den 25.02.2011


Leiterin des Stadt-
planungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ORTSMITTE“

PLANTEIL VOM 07.05.2010 IN KRAFT GETRETEN AM 25.02.2011

DORFBILDSATZUNG

Satzung der Stadt Rottenburg a. N. zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen.

Aufgrund von § 39 h Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und § 73 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519) sowie § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578,720), geändert am 23.07.1984 (GBl. S. 474) hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 13.11.1984 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen, die durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 29.03.1985 Aktenzeichen 13-25/661.0 genehmigt wurde.

Präambel

In den alten Dorfkernen der Rottenburger Stadtteile hat sich wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden im Laufe der Jahre ein Funktionswandel vollzogen. Die Landwirtschaft tritt in den Hintergrund, die Wohnfunktion gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Damit einher geht die Veränderung und Anpassung der bestehenden Wohngebäude und Hofanlagen an heutige Wohn- und Freizeitbedürfnisse.

Zur Erhaltung des historischen Orts- und Straßenbildes in den Rottenburger Stadtteilen - deren ursprünglich einheitlicher Charakter im Zuge des Funktionswandels gefährdet ist - werden an bauliche Anlagen und an öffentlich wirksamen Freiflächen besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Dorfbildsatzung gestellt.

Ziel dieser Satzung ist es, den Bestand der ländlich geprägten Gebäude, Hofanlagen und der öffentlichen Räume zu sichern und zu bewahren, dabei aber notwendige bauliche Veränderungen im Interesse der Bewohner zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes zu ermöglichen.

Durch viele einzelne unbedachte Einzelmaßnahmen besteht die Gefahr, dass das wertvolle Ortsbild bei erforderlichen Instandsetzungen, Erneuerungen, Um- und Ausbauten gestört und dadurch im Laufe der Jahre zerstört wird.

Gestaltungssatzungen können unterschiedlich entwickelt und erarbeitet werden, entscheidend dabei ist das Ziel, welches verfolgt wird. Eine spezifisch für jeden Ortskern erarbeitete Satzung, die auf der vorgefundenen Orts typischen Baustruktur basiert, bedingt für den Satzungstext eine strenge Reglementierung bis hin zum Detail. Daran war auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nicht gedacht, da dies 17 unterschiedliche Satzungen zur Folge hätte.

Vorrangige Zielsetzung der Rottenburger Dorfbildsatzung ist es, der zunehmenden Verunstaltung der alten Dorfkerne und Straßenschilder entgegenzuwirken. Hierzu reicht es, die Grundregeln des Bauens und die für die Landschaft charakteristischen Gestaltungselemente in der Satzung aufzunehmen, da diese bestimmt sind durch die räumliche Nähe der Ortschaften untereinander und die ehemals vorgefundenen Baumaterialien.

Eine sorgfältige Überprüfung und Abwägung Orts spezifischer Gestaltungselemente rechtfertigte für die beabsichtigte Zielsetzung eine einheitliche Satzung zu verabschieden, die lediglich einen minimalen Rahmen vorgibt und somit auch kommunalpolitisch für 17 Ortschaftsräte und den Gemeinderat konsensfähig war und ist.

Aufgrund dieser minimalen Festsetzungen stellt der vorliegende Satzungsentwurf nach einhelliger Auffassung des Gemeinderates und der Stadtverwaltung keine Einengung, sondern eher die Ermöglichung eines größeren Gestaltungsspielraumes dar, in dem die gesamte Breite gestalterischer Möglichkeiten aufgezeigt wird, dies erfordert jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und beinhaltet vor allem die Bereitschaft zur Nutzbarmachung der Qualität dörflich geprägter Gebäude und Höfe für zeitgemäße Wohnvorstellungen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in den beiliegenden Lageplänen Nr. 1 - 17 des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes vom 13.11.84 dargestellt. Die Lagepläne sind als Anlage 1 - 17 Bestandteil der Satzung.

§ 2 Genehmigungspflicht

Abweichend von den §§ 51 und 52 Abs. 1, 2 und 4 LBO bedürfen der Baugenehmigung:

(1) Alle Änderungen am Äußeren der baulichen Anlage, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.

(2) Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sowie Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, die nur auf die Dauer von 3 Monaten angebracht und aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,20 m² Größe.

(3) Der Abbruch von baulichen Anlagen.

(4) Das Errichten von Stützmauern und Einfriedungen, soweit diese Maßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

(5) Das Anlegen von Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätzen über 25 m² Fläche.

§ 3 Besondere Versagungsgründe bei Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt.

§ 4 Gestaltungsgrundsätze

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind bezüglich

- ihrer Baukörper

- einzelner Bauteile und

- ihrer äußeren Gestaltung

mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie sich

- in städtebaulicher Hinsicht in den Baubestand einfügen u.

- das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

§ 5 Fassaden

(1) Die Außenwandflächen sind zu verputzen. Relieftartige Strukturputze sind nicht zulässig.

Als Ausnahme können zugelassen werden

- Natursteine
- Holzverkleidungen an Giebelflächen und in Balkonnischen mit senkrechter Verbretterung
- kleinformatige Holzschindeln
- Holzfachwerk

(2) An Fassaden sind polierte und glänzende Materialien unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, engobierten Spaltklinker, geschliffenen Werkstein oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Verkleidungen aus Schiefer und Asbestzement sind nicht zulässig. Als Ausnahme sind Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer zulässig.

(3) Benachbarte Baukörper sollen sich an den Gebäudevorderkanten durch unterschiedliche Traufhöhen, Vor- oder Rücksprünge voneinander unterscheiden.

(4) Die Breite von traufständigen Fassaden ohne Vor- oder Rücksprünge oder Versätze in der Trauf- oder Brüstungshöhe soll 12,00 m nicht überschreiten.

(5) Balkone und Loggien an Straßenfronten müssen in die Fassade eingebunden sein. Die gesamte Länge dieser Balkone bzw. Loggien darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Brüstungen an Balkonen und Loggien sind in Holz auszuführen. Durchlaufende horizontale Holzschalungen sind nicht zulässig.

(6) Die Gebäude sollen mit einem Sockel versehen sein. Von der seitlichen Begrenzung eines Gebäudes sollen Öffnungen mindestens 50 cm Abstand haben. Andere Pfeiler müssen mindestens 24 cm Breite aufweisen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

(7) Die Fassaden sind so auszubilden, dass der Wandflächenanteil überwiegt.

(8) Sichtfachwerk, das vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, darf nicht verputzt oder verkleidet, soweit es bisher überdeckt ist, sollte es freigelegt werden.

(9) Natursteine an Fassaden sind sichtbar zu erhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die städtebauliche und baugeschichtliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.

§ 6 Fenster

(1) Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen über 0,60 m² sind durch Sprossen zu gliedern. Vorhandene Sprossenteilungen sind beizubehalten.

Ausnahmen können zugelassen werden für andere Fensterformate im Erd- und Dachgeschoß und für Sprossenfenster, wenn der Bestand eine Abweichung erfordert und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Fensterbänder sind nicht zulässig, ausgenommen bei Dachaufbauten und wenn die städtebauliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.

(3) Von den seitlichen Begrenzungen einer Hausfassade soll eine Fensteröffnung mindestens 0,50 m Abstand einhalten.

(4) Fensteröffnungen in Mauerwerksbauten müssen durch eine Holz- oder Steinumrahmung oder durch Putzfaschen oder eine farbliche Umrahmung von der Wandfläche abgesetzt sein.

(5) Klappläden sind zu erhalten bzw. dort wo sie vorhanden waren, wieder anzubringen.

(6) Fenster und Klappläden sollen in Holz ausgeführt werden; glänzende und polierte Materialien sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden aus technischen, historischen und gestalterischen Gründen nicht erforderlich sind.

(7) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und mit einem mindestens 0,50 m hohen Sockel zulässig; (gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche). Die Rahmen sind farblich dem Gebäude anzupassen. Die Schaufensterflächen müssen durch Pfosten so gegliedert sein, dass stehende Formate entstehen. Die Verglasung ist mindestens 8 cm hinter der im Erdgeschoß vorhandenen Außenwand - Vorderkante anzuordnen.

§ 7 Türen und Tore

(1) Türen und Tore sind in Holz auszuführen. In ihnen sind kleinformatige Glasfenster zulässig.

Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen sind auch Glastüren zulässig.

(2) Türöffnungen in Mauerwerksbauten sollen durch eine Holz- oder Steinumrandung, durch Putzfaschen oder farbliche Umrahmung von der Wandfläche abgesetzt sein.

§ 8 Sonnenschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung von Umweltenergie

(1) Markisen sind nur in Erdgeschoßzonen sowie an Gebäudeteilen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Markisen in Erdgeschoßzonen sollen im geschlossenen Zustand innerhalb der Fenster- oder Türöffnung untergebracht werden; grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig. Korbmarkisen sind unzulässig. Bei Beschriftungen gelten die Bestimmungen des § 10.

(2) Rolläden sind nur dann zulässig, wenn der Rolladenkasten nach außen nicht in Erscheinung tritt.

(3) Außenjalousetten sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(4) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sollen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Sie sind auf ein Drittel der Dachfläche zu begrenzen und sollen sich farblich der Dachfläche angleichen.

§ 9 Dächer

(1) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 48° auszubilden. Pultdächer sind nur an senkrechten Wandflächen abgeschleppt zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) bei Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind,
- b) bei Dachaufbauten und untergeordneten Dächern,
- c) wenn der vorhandene Bestand eine abweichende Neigung aufweist,
- d) wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

(2) Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ihre Fläche darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Ortgang und Traufe muss mindestens 1,20 m betragen.

(3) Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen. Zum First, Ortgang und zu benachbarten Gauben, Dacheinschnitten und Kehlen sollen Abstände von mindestens 1,20 m - gemessen in der Dachfläche - eingehalten werden. Vom Schnittpunkt Fassade-Dachfläche soll ein Abstand - waagrecht gemessen - von mindestens 0,50 m eingehalten werden. Zwerchhäuser können zugelassen werden, wenn sie 1/3 der Dachseite nicht überschreiten.

(4) Dachflächenfenster müssen höher als breit sein. Wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 5 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Die Fensterrahmen sind in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.

(5) Der Dachüberstand muss an der Traufe mindestens 40 cm, am Ortgang mindestens 20 cm betragen.

Ausnahmen sind zulässig sofern sie aus technischen Gründen bzw. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich sind und das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

(6) Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig.

(7) Für Dächer und Schornsteine gilt § 5 (2)

(8) Blechverwahrungen sind in dunklen nicht glänzenden Farbtönen zu streichen.

(9) Auf jedem Gebäude ist nur eine Empfangsantenne zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne unmöglich ist. Im Übrigen ist nur eine Sendeantenne zulässig.

Leitungen und Antennenanschlüsse dürfen auf der Fassade nicht sichtbar sein.

§ 10 Werbeanlagen und Automaten

(1) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in den Erdgeschoßzonen und, wenn dies dort nicht möglich ist, nur in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Handwerklich durch gebildete Ausleger und Blechschilder sind als weitere Werbeanlage zulässig.

(2) Die Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder die darunter liegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u. ä. nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(3) Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 40 cm sein. Ausnahmen bis höchstens 55 cm sind zulässig.

(4) Unzulässig sind insbesondere - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

- Werbung mit Kastenkörpern über 55 cm Seitenlänge; andere als horizontal angeordnete Schriftzüge und Großflächenwerbung d. h. Plakattafeln, größer als 1,5 m².

(5) Automaten sind zulässig

- in Passagen und Hauseingängen

- ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 m² Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

§ 11 Unbebaute Flächen

(1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge oder wassergebundene Beläge verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Von den unbebauten Grundstücksflächen soll mindestens 1/3 begrünt werden. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig.

(2) Für Einfriedungen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, gelten folgende Regelungen:

1. Zäune sind in Holz auszuführen. Es sind nur senkrecht stehende Latten, Bretter oder Stäbe zulässig. Ausnahmsweise sind bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

2. In Vorgärten dürfen Einfriedungen eine mittlere Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

3. Mauern dürfen nur in unbehauenen Naturstein oder verputzt errichtet werden. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

(3) Vorgartenflächen dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind überwiegend gärtnerisch - als Zier-, Nutz-, Naturgarten - anzulegen und zu unterhalten.

(4) Treppen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur in Naturstein, Kunststein oder Holz zulässig.

Glänzende oder polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften der §§ 5-10, die als Regelvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und die für Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen. Im Übrigen können unter den Voraussetzungen des § 57 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und Abs. 4 LBO Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

§ 13 Subsidiarität

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht im Zusammenhang mit einzelnen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.

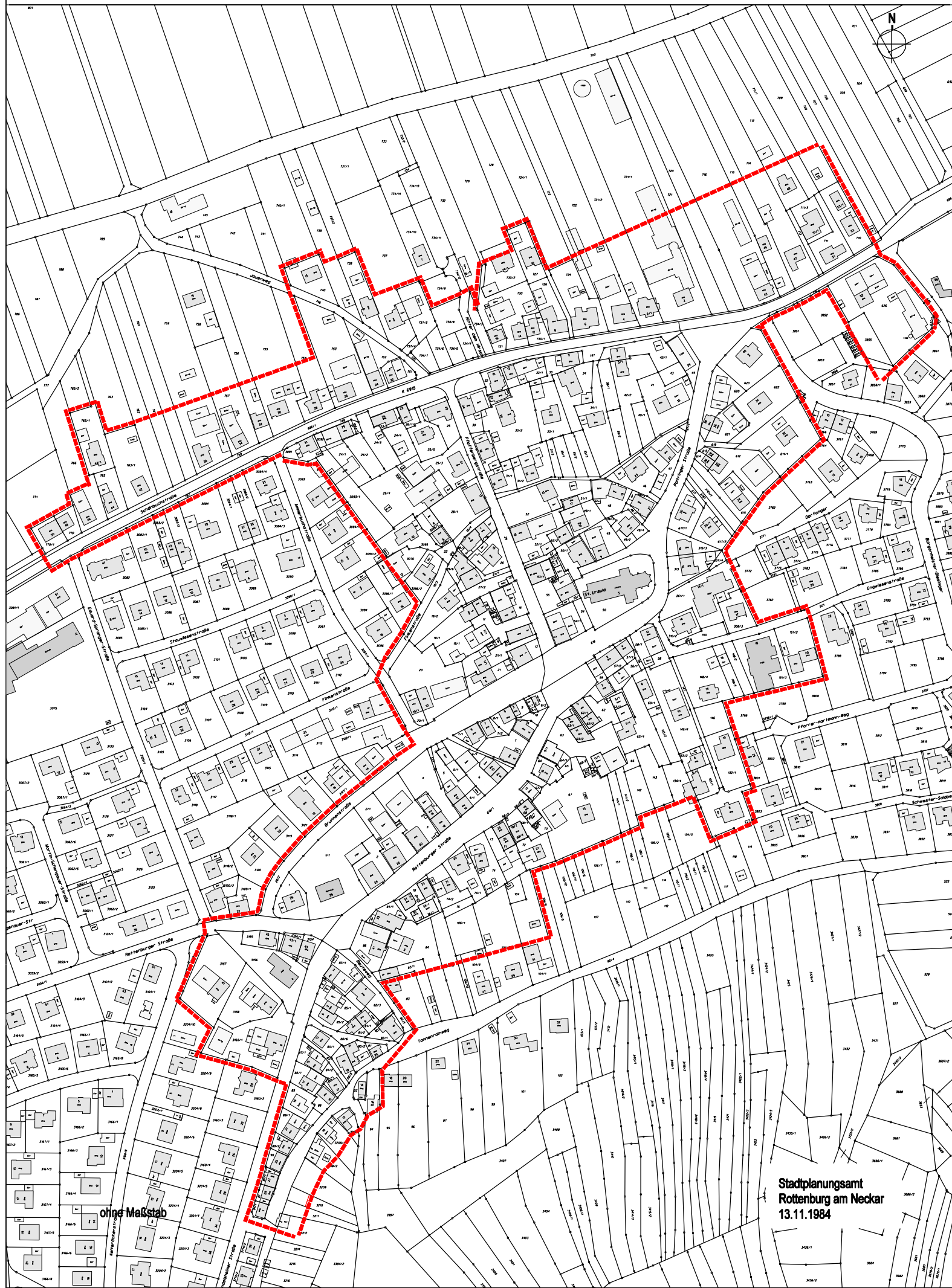
§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 5-10 verstößt, handelt gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.

§ 15 Inkrafttreten

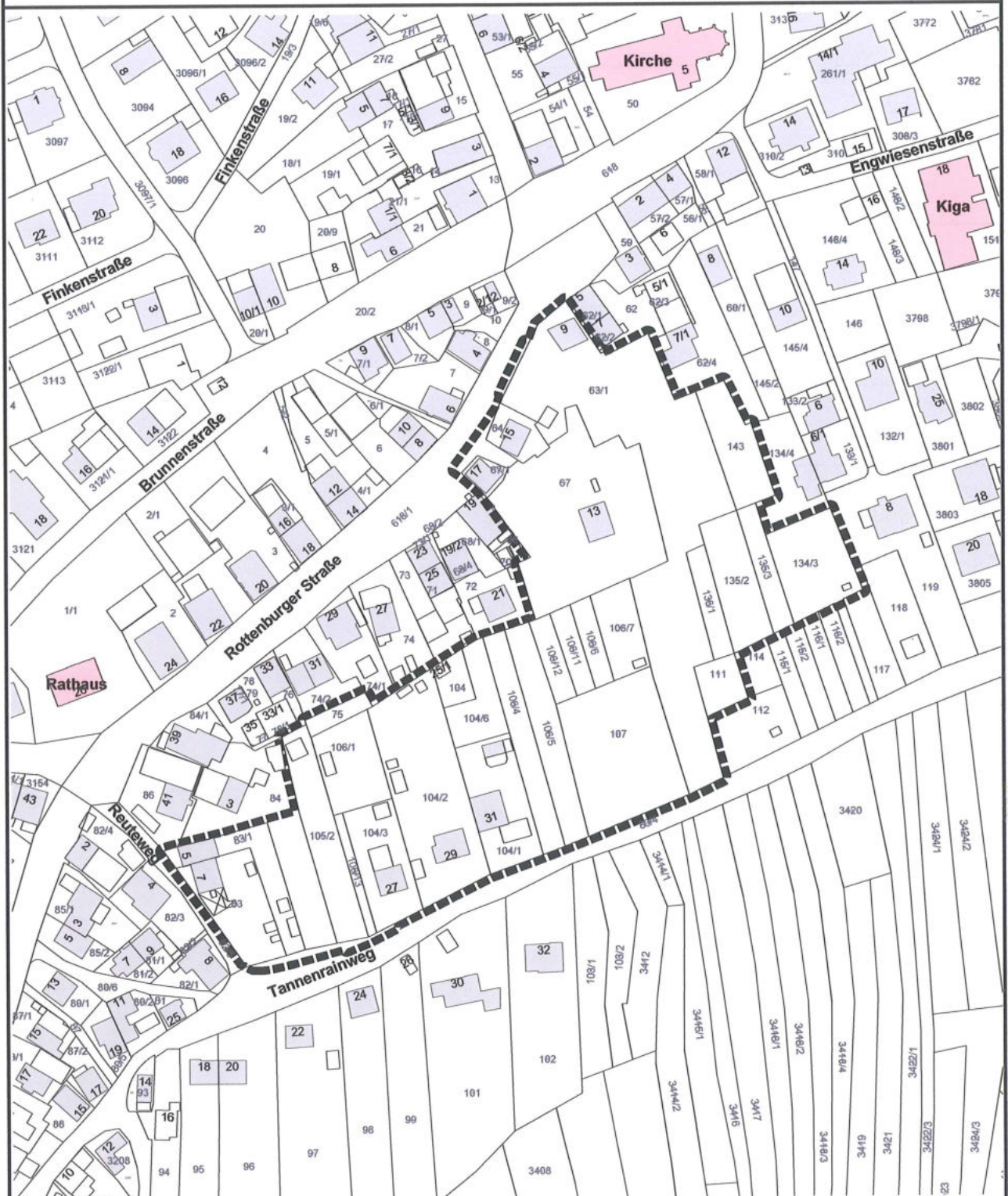
Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Dorfbildsatzung Oberndorf



Bebauungsplan Rottenburg am Neckar

"Ortsmitte" - Oberndorf



ohne Maßstab



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"ORTSMITTE" IN OBERNDORF**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Rahmenbedingungen**
- 7. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur**
 - 7.1 Baugrundgutachten**
 - 7.1.1 Methodik des Gutachtens
 - 7.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens
 - 7.2 Landschaftsplanerisches Gutachten**
 - 7.2.1 Methodik des Gutachtens
 - 7.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens
 - 7.3 Hydrogeologische Stellungnahme**
 - 7.3.1 Methodik des Gutachtens
 - 7.3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens
 - 7.4 Verschattungsanalyse**
 - 7.4.1 Methodik des Gutachtens
 - 7.4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens
- 8. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 8.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 8.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz**
 - 8.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz**
 - 8.4 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz**
 - 8.5 Konzeption Verkehrserschließung**
 - 8.5.1 Ruhender Verkehr
 - 8.5.2 Fußgänger und Radfahrer
 - 8.6 Konzeption Entwässerung**
- 9. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
 - 9.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**
 - 9.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
 - 9.6 Private Grünflächen**
 - 9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 9.8 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 9.9 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**
- 10. **Hinweise**
- 11. **Örtliche Bauvorschriften**
- 12. **Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 13. **Flächenbilanz**
- 14. **Erschließungskosten**
- 15. **Folgekosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet „Ortsmitte“ befindet sich am südlichen Rand des historischen Ortskerns Oberndorf und zeichnet sich durch eine ungeordnete Bebauung mit großen Freibereichen sowie klassischen Baulücken aus, die gemäß § 34 BauGB oder aber nach den Festsetzungen des in einem Teilbereich des Plangebiets geltenden Bebauungsplanes „Beiderseits F.W. 1“ bebaut werden können.

Auf Grund der vorherrschenden Grundstücks- und Erschließungsstruktur lassen sich jedoch im Plangebiet nur noch einzelne Bauvorhaben realisieren.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, verbunden mit einer amtlichen Bodenordnung, besteht die Möglichkeit, den innerörtlichen Freibereich städtebaulich zu ordnen und die bereits vorhandene Bebauung sinnvoll und maßvoll zu ergänzen.

Neben der Schaffung eines klar definierten südlichen Ortsrandes wird gleichzeitig im Sinne einer flächensparenden Siedlungspolitik, mit der Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken im Planbereich „Ortsmitte“, eine Flächenausdehnung auf der „grünen Wiese“ durch die Erweiterung des Bebauungsplangebietes „Engwiesen“ wirksam verzögert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 06.05.2003 beschlossen, für den Bereich „Ortsmitte“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach stellte das Plangebiet nur im Bereich der vorhandenen Bebauung als bestehende Mischbaufläche dar.

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde der bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich in den Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ mit aufgenommen. Die Änderung ist seit 19.05.2006 rechtswirksam.

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes stellt für den unbebauten Bereich Streuobstwiesen dar.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet „Ortsmitte“ befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Oberndorf und schließt unmittelbar südlich an den alten Ortskern an.

Das Gelände umfasst eine Fläche von ca. 1,89 ha. Es liegt auf einer mittleren Geländehöhe von +410 m.ü.NN und fällt von Süd nach Nord ein. Naturräumlich befindet sich das Gebiet im Übergang vom lössbedeckten, relativ bewegten Gipskeuperhügelland zur Tübinger Stufenrandbucht.

Das Plangebiet ist sowohl im Norden, Süden als auch im Westen zum Teil bebaut. Der südöstliche Bereich weist größtenteils einen sehr naturnahen Charakter auf. Neben Gartenflächen liegen hier Wiesen mit Strauch- und Baumbestand vor.

Im Ortskern, außerhalb des Geltungsbereichs, sind in nächster Nähe die Verwaltungsstelle Oberndorf, eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in die Kernstadt, eine Einkaufsmöglichkeit, ein Kindergarten, eine Kirche und Gastronomie angesiedelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im **Norden** durch die Rottenburger Straße sowie bereits bebaute Grundstücke (Flst.-Nrn. 83/1, 84 z.T., 105/2, 75, 104/2, 104, 104/6, 106/4, 106/5, 106/12, 618/1 z.T., 64, 63/1 – je einschließlich)
- im **Osten** durch bereits bebaute Grundstücke, Nutzgärten und Wiesen (Flst.-Nrn. 63/1, 143, 135/3, 134/3, 111 – je einschließlich)
- im **Süden** durch den Tannenrainweg, Nutzgärten und Wiesen (Flst.-Nrn. 83, 83/1, 84 z.T., 105/2, 106/13, 104/3, 104/2, 104/1, 106/4, 106/5, 107, 63/1, 111, 135/2, 135/3, 134/3 – je einschließlich)
- im **Westen** durch den Reuteweg sowie bereits bebaute Grundstücke (Flst.-Nrn. 67/1, 67, 84 z.T., 83/1, 83 – je einschließlich)

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den südwestlichen Bereich besteht der seit dem 22.04.1966 vom Landratsamt Tübingen genehmigte Bebauungsplan „Beiderseits F.W. 1“, der nun zum Teil überplant wird.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets gilt die „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung)“ vom 13.11.1984. Die Dorfbildsatzung wird, bis auf einen kleinen Teilbereich entlang der Rottenburger Straße (Nutzungsbereich MD), aufgehoben.

Südlich angrenzend an den Tannenrainweg befindet sich der Waldrand. Hiervon ist entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Forstamtes Rottenburg vom 31.10.2002 mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten (Ausnahme vom Regelwaldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO).

Durch das Plangebiet verläuft von Südost bis zum Gebäude Rottenburger Straße 17 eine Hauptwasserleitung DN 125 GG des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe. Diese muss voraussichtlich im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt werden.

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte“ wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind dabei erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung verfolgt.
- Im Plangebiet wird eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt. (Größe des Geltungsbereiches: 18.930 m²).
- Der Bebauungsplan bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der Fertigung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Rahmenbedingungen

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen¹ wird das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt. Die Zusammenfassung ist in Kapitel 7.2 dargestellt.

Zur Untersuchung des Baugrunds und der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser wurden entsprechende Untersuchungen² durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 7.1 zusammengefasst wiedergegeben.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die Erschließungsplanung³ erarbeitet. Diese ist insbesondere in Kapitel 8.6 erläutert.

Auf Grund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurde eine hydrogeologische Stellungnahme⁴ zur Klärung möglicher Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf die „Wette“-Brunnen und eine Verschattungsanalyse⁵ zur Klärung möglicher Beeinträchtigungen angrenzender Gebäude und Grundstücke eingeholt. Methodik und Ergebnisse sind in Kapitel 7.3 und 7.4 dargelegt.

Die Unterlagen wurden bei der Bearbeitung dieser Begründung herangezogen.

7. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

7.1 Baugrundgutachten

Die Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg, wurde mit der Durchführung von Baugrunderkundungsmaßnahmen und der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt.

7.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse und Überprüfung der Versickerungseigenschaften wurden insgesamt drei Schürfgruben bis in eine maximale Tiefe von 3,5 m unter Geländeoberkante hergestellt. Die angetroffenen Schichten wurden unter geologischen und bodenmechanischen Aspekten aufgenommen sowie organoleptisch überprüft.

¹ HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (vormals Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH), Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan "Ortsmitte" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf, Gutachten-Nr. IUB 05-RB-0054, 2052452, Rottenburg am Neckar, 04.11.2008

² Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das Baugebiet "Ortsmitte" in 72108 Rottenburg – Oberndorf, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr. IUB 05-RB-0054(2), Rottenburg am Neckar, 09.05.2005

³ Gauss & Lörcher, Ingenieurtechnik GmbH, Erschließungsplanung Bebauung Ortsmitte Oberndorf, Rottenburg am Neckar, September/Oktober 2008

⁴ HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Baugebiet „Ortsmitte“, Auswirkungen auf das Einzugsgebiet „Wette“, 72108 Rottenburg am Neckar – Oberndorf, Hydrogeologische Stellungnahme, Projekt-Nr. 2090618, Rottenburg am Neckar, 15.05.2009

⁵ Gauss & Lörcher, Ingenieurtechnik GmbH, Stadt Rottenburg am Neckar, Ortsteil Oberndorf, Landkreis Tübingen, Bebauung Ortsmitte – Verschattungsanalyse – Gebäude: Rottenburger Straße 21, 31, Rottenburg am Neckar, 03.08.2009

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrunds wurde in einer ausgewählten Schürfgrube ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Der vorliegende Bericht enthält die Darstellung der durchgeführten Maßnahmen sowie die Auswertung der Ergebnisse. Dabei handelt es sich um die maßgeblichen Dimensionierungswerte und Angaben für Erdarbeiten und Bauausführung von Gebäudegründungen, Versickerungseinrichtungen sowie Straßen- und Kanalbaumaßnahmen.

7.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

- Die organoleptische Überprüfung ergab keine Auffälligkeiten.
- Unter dem humosen Oberboden wurden Verwitterungsböden des Gipskeupers angetroffen.
- In den Schürfgruben wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Mit dem Antreffen von Grundwasser ist in diesem Gebiet erst in solchen Tiefen zu rechnen, die für die geplanten Bauwerke nicht mehr relevant sind.
- Im geplanten Baugebiet bestehen überwiegend tragfähige Böden, die für eine Flachgründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten herangezogen werden können.
- Der anstehende Untergrund ist für die Anlage von Versickerungseinrichtungen gering geeignet. Neben Gebäuden kann es zu Vernässungen kommen.
- Die Gebäude sind gegen nichtdrückendes Wasser abzudichten. Hierfür wird eine kapillarbrechende Schofterschicht unter die Bodenplatte eingebracht, d. h. eine Drainage, die im freien Abfluss in die Kanalisation entwässern kann. Falls dies nicht genehmigt wird (ist hier der Fall!), muss eine wasserdichte Wanne ausgeführt werden. In diesem Fall ist eine Gründung mittels elastisch gebetteter Bodenplatte zu überprüfen.

Auf Grund der punktuellen Erkundung sind Abweichungen der Untergrundverhältnisse von den im Gutachten enthaltenen Aussagen nicht auszuschließen. Daher ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den im Gutachten enthaltenen Angaben erforderlich.

7.2 Landschaftsplanerisches Gutachten

Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange sind u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

7.2.1 Methodik des Gutachtens

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist zunächst die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum. Erfassungs- und Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung.

Die Bewertung erfolgt potentialbezogen über drei Wertstufen:

- Bereiche von hoher (besonderer) Bedeutung
- Bereiche von mittlerer (allgemeiner) Bedeutung
- Bereiche von geringer Bedeutung

Im Rahmen der Konfliktanalyse wird das beabsichtigte Vorhaben überprüft, ob und in welcher Weise es die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beeinträchtigt und ob es als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft liegen dabei vor, wenn durch das geplante Vorhaben die Gestalt oder Nutzung der betroffenen Grundflächen oder der mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehende Grundwasserspiegel verändert werden kann und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann (§ 18 BNatSchG). Kriterien zur Beurteilung der Erheblichkeit sind dabei Art, Intensität, Dauer und räumliche Ausdehnung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen.

In einem nächsten Schritt erfolgt die Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

Unter Berücksichtigung der kompensierenden Funktion der Maßnahmen werden diese in einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung den Eingriffen gegenübergestellt.

7.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von den Schichten des Mittleren Keupers bestimmt. Dementsprechend liegen dort lehmige Böden mit mittlerer Bedeutung vor (mittlere bis tiefe Pararendzina-Pelosole).

Relevanter Grundwasserleiter ist der Karstwasserkörper des Oberen Muschelkalks, der im Gebiet vom Keuper überlagert wird. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Zone III B der Wasserfassung Ammertal. Insgesamt weist das Grundwasservorkommen im Gebiet eine mittlere Bedeutung auf. Dauerhaft Wasser führende Oberflächengewässer sind nicht im Gebiet vorhanden. Natürlicher Vorfluter ist die ca. 1,8 km nordöstlich verlaufende Ammer.

Oberndorf befindet sich am südwestlichen Rand des Ammerbucher Kaltluftsees. Richtung Osten abfließende Kaltluft staut sich am westlichen Ortsrand von Oberndorf und fließt in süd- bzw. südwestliche Richtung ab. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Plangebiet sowohl für die Weiterleitung von Kaltluft als auch für die Frischluft- und Kaltluftentstehung von untergeordneter klimatischer Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem relativ bewegten Gipskeuper-Hügelland und der südlich anschließenden Tübinger Stufenrandbucht. Das Landschaftsbild wird durch die Randlage zwischen Siedlung und dem südlich anschließenden Pfaffenberg geprägt. Große Gärten mit z.T. altem Gehölzbestand und zusammenhängende, unbebaute Flächen tragen zur mittleren Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung bei. Aufgrund des artenreichen und z.T. alten Gehölzbestandes ist der südliche Teil des Gebietes von hoher Bedeutung für das Biotoppotential. Die restlichen Freiflächen zeigen eine mittlere Bedeutung.

Wesentliche Beeinträchtigungen sind im Gebiet durch Versiegelung und Parzellierung zu erwarten. Der Eingriffstatbestand wird dabei durch den gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhten Flächenverbrauch bzw. durch Trennwirkung erfüllt. Die Versiegelung von Flächen führt zu Eingriffen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Pflanzen/Tiere, da hierdurch alle wesentlichen Funktionen dieser Schutzgüter unterbunden bzw. erheblich beeinträchtigt werden. Die geplante Parzellierung der Landschaft bedeutet einen Eingriff für die ansässige Pflanzen- und Tierwelt.

Tabellarische Zusammenfassung von Bestands- und Konfliktbewertung:

Schutzgut	Bestandbewertung	Eingriff (Erhebliche Beeinträchtigung)
Boden	Mittel	Ja (Versiegelung)
Wasser	Mittel	Ja (Versiegelung)
Klima/Luft	Gering	Nein
Pflanzen und Tiere	Mittel bis hoch	Ja (Versiegelung, Parzellierung)
Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung	Mittel	Nein

Im vorliegenden Gutachten wurden dementsprechend Maßnahmen erarbeitet, durch die o. g. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Dabei wurden übergeordnete Planungen berücksichtigt.

Im Einzelnen umfassen die vorgeschlagenen Maßnahmen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen; Vorgaben zum Bodenschutz; Vorgaben zum Schutz des Wasserhaushaltes; Vorgaben über den Einsatz von insektenschonender Beleuchtung)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
(Durch- bzw. Eingrünung des Gebietes mit Gehölzpflanzungen; Maßnahmen zur Dachbegrünung)

Ergänzend zu diesen Maßnahmen wurden Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft im zukünftigen Bebauungsplangebiet ausgesprochen, z. B. Boden- und Baumschutz während der Baumaßnahmen.

Durch die o. g. Maßnahmen und Empfehlungen können die im Baugebiet vorbereiteten Eingriffe weitgehend kompensiert werden.

7.3 Hydrogeologische Stellungnahme

Zur Klärung möglicher Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf die „Wette“-Brunnen wurde die HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Rottenburg mit der Untersuchung des Einzugsgebiets beauftragt.

7.3.1 Methodik des Gutachtens

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der zeichnerischen Ermittlung des Einzugsgebiets der „Wette“-Brunnen, einer Ortsbegehung des geplanten Baugebiets mit Entnahme einer Wasserprobe aus einem Brunnen und deren Hauptionenanalyse.

7.3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Gutachten Nr. 2090618, Baugebiet „Ortsmitte“, Auswirkungen auf das Einzugsgebiet „Wette“, 72108 Rottenburg am Neckar - Oberndorf, Hydrogeologische Stellungnahme vom 15.05.2009 wurde Folgendes festgestellt:

Das Baugebiet „Ortsmitte“ liegt an einem Nordwesthang in den Schichten des Gipskeupers. Das entnommene Wasser des Brunnens entstammt überwiegend aus diesen Schichten. Bei der Begehung des Baugebiets am 09.04.2009 wurden keine Vernässungen oder Quellaustritte festgestellt. Die zu erwartende Versiegelung durch eine Neubebauung betrifft das Einzugsgebiet der „Wette“-Brunnen wegen seiner Größe nur sehr geringfügig, eine relevante Reduzierung der potentiellen Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, durch wasserdurchlässige Beläge auf befestigten Flächen (Parkplätze, Gehwege, Hofeinfahrten etc.) die Versiegelung zu reduzieren. Hinsichtlich der drainierenden Wirkung der Leitungsräben (Wasser- und Abwasser, sonstige Versorgungsleitungen) wird vorgeschlagen, in regelmäßigen Abständen von ca. 20 bis 30 m einen Lehmschlag als Querriegel einzubauen, um die Drainagewirkung durch aufgelockerte Leitungsverfüllung oder Splittauflage von Rohren usw. zu unterbrechen.

7.4 Verschattungsanalyse

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung einzelner Bestandsgebäude und Grundstücke durch Verschattung künftiger Neubebauung wurde eine Verschattungsanalyse bei der Ingenieurtechnik GmbH Gauss & Lörcher, Rottenburg beauftragt (Verschattungsanalyse vom 03.08.2009).

7.4.1 Methodik des Gutachtens

Untersucht wurden konkret die Auswirkungen auf die Gebäude und Grundstücke Rottenburger Straße 21 (thermische Solaranlage) und 31, da hier mit der Aufstellung des Bebauungsplans erstmalig Baumöglichkeiten unmittelbar südlich angrenzend an die Grundstücke geschaffen werden.

Die detaillierte Untersuchung anderer Bestandsgebäude unterblieb indessen, da hier gemäß § 34 BauGB im Maßstab der Umgebungsbebauung bereits ohne Aufstellung des Bebauungsplans gebaut werden konnte und somit Verschattungen bereits möglich waren.

Ausgehend vom Bebauungsplanentwurf vom 05.11.2008 (Stand der Offenlage) und den darin enthaltenen maßgeblichen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (GRZ, GFZ, Traufhöhe, Baugrenze und Dachneigung) wurden die potentiellen neuen Gebäude wie auch die maßgeblichen Bestandsgebäude, an denen zuvor noch Vermessungen vorgenommen wurden, in ein dreidimensionales Geländemodell eingearbeitet.

Die Dimensionierung der neuen Gebäude erfolgte anhand der zulässigen Höchstmaße bei Berücksichtigung einer realitätsnahen, wirtschaftlichen Abmessung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Verschattungsanalyse um eine Modelannahme handelt, bei der nur die möglichen Hauptgebäude dargestellt sind. Weitere Abschattungseffekte können durch zulässige Garagen und Nebenanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Unberücksichtigt bleiben bei der Untersuchung auch Einflüsse aus weiteren Objekten (z.B. Bäumen).

7.4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Die Ergebnisse sind im Gutachten mittels Momentaufnahmen und Tagesverlaufsequenzen zur objektiven Beurteilung visuell dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Rottenburger Straße 21

Am Gebäude Rottenburger Straße 21 treten im Dezember geringfügige Verschattungen auf.

Die direkte Sonneneinstrahlung erfolgt im Ist-Zustand am 21. Dezember (Wintersonnenwende, niedrigster Sonnenstand, maximale Verschattung) von 8:30 Uhr bis 16:30 Uhr und beträgt somit 8,0 Stunden.

Mit der Neubebauung erhält das Bestandsgebäude im Bereich der Solaranlage von 10:00 Uhr bis 15:30 Uhr direktes Sonnenlicht, wodurch sich eine theoretische Verringerung um 2,5 Stunden ergibt. Maßgebliche Beeinträchtigungen der Solaranlage auf der Westseite des Süddaches während der restlichen Jahreszeiten sind aufgrund der neuen Bebauung nicht zu erwarten.

An der südlichen Fassadenfläche des Gebäudes erfolgt im Dezember eine teilweise direkte Sonneneinstrahlung von 10:00 Uhr bis 12:30 Uhr und wieder von 14:30 Uhr bis 15:30 Uhr, in den restlichen Jahreszeiten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bezieht man den Einfluss des Pfaffenberges in die Betrachtung mit ein, so wird die Verschattung durch die Bebauung am Vormittag nicht mehr maßgebend: Der bewaldete Hügel verhindert die direkte Einstrahlung (von Ost, Süd) bis zu einem Einstrahlwinkel von 11,8 Grad, dieser wird von der Sonne erst nach 10:00 Uhr erreicht. Am Abend hat die Sonne zwar bereits wieder um 14:40 Uhr einen flachen Stand (kleiner als 11,8 Grad), jedoch von Westen und „umstrahlt“ so den Pfaffenberg.

Es ist davon auszugehen, dass eine Verringerung der direkten Sonneneinstrahlung lediglich in den Wintermonaten in einem noch zumutbaren Maß auftritt, so dass auch die Heizungs- und Warmwasserkonzeption (thermische Solaranlage und solare Gewinne über Südfenster) des Gebäudes funktionsfähig bleibt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Verschattungsanalyse unberücksichtigt bleibt, dass auf dem Nachbargrundstück bereits heute schon Gehölze unterschiedlicher Höhe und Abstandsflächen zulässig sind, die sich gravierend auch in den Sommermonaten auf die Verschattung des Grundstücks und Gebäudes auswirken können.

Rottenburger Straße 31

Für das Gebäude Rottenburger Straße 31 sind, abgesehen von den Wintermonaten keine wesentlichen direkten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine Verschattung der Südterrasse im Erdgeschossbereich lässt sich im Frühling bzw. im Herbst (Vormittag) jedoch auf Grund des bestehenden Geländeversprungs von ca. 1,50 m zum südlichen angrenzenden Nachbargrundstück nicht vermeiden.

Am 21. Dezember (Wintersonnenwende, niedrigster Sonnenstand, maximale Verschattung) besteht am Objekt morgens bis 9:00 Uhr und nachmittags ab 16:00 Uhr eine vollständige Verschattung der Südfassade, ebenso von ungefähr 11:00 Uhr bis 13:00 Uhr. In der Zeit zwischen ca. 9:00 Uhr und 11:00 Uhr sowie zwischen ca. 13:00 Uhr und 16:00 Uhr ist die Südfassade teilverschattet.

Bezieht man den Einfluss des Pfaffenberges in die Betrachtung mit ein, so wird die Verschattung durch die Bebauung am Vormittag nicht mehr maßgebend: Der bewaldete Hügel verhindert die direkte Einstrahlung (von Ost, Süd) bis zu einem Einstrahlwinkel von 11,8 Grad, dieser wird von der Sonne erst nach 10:00 Uhr erreicht. Am Abend hat die Sonne zwar bereits wieder um 14:40 Uhr einen flachen Stand (kleiner als 11,8 Grad), jedoch von Westen und „umstrahlt“ so den Pfaffenberg.

Allerdings wirkt sich bereits ab 14:00 Uhr der Einfluss der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung auf die Südfassade aus, so dass davon auszugehen ist, dass eine durch die Neubebauung verursachte vollständige Verschattung zwischen ca. 11:00 Uhr und 13:00 Uhr stattfindet. Hierbei handelt es sich um den Zeitraum, der bislang ohne Beeinträchtigungen war.

In Betracht gezogene Veränderungen der Baugrenze (Reduzierung der nördlichen Baugrenze um 5 m), der Bauweise (EFH anstatt DHH und damit Reduzierung der westlichen Baugrenze um 10 m bzw. 13 m) und der Höhenfestsetzung (Reduzierung um 2 m) des südlich angrenzenden Wohnbaugrundstückes wirken sich am 21. Dezember (Wintersonnenwende, niedrigster Sonnenstand, maximale Verschattung) nur geringfügig aus: Die Dauer der vollständigen Verschattung von zuvor 2 Stunden lässt sich auf eine Stunde verringern, wobei im betrachteten Zeitraum immer noch eine Teilverschattung vorhanden ist.

Da die Besonnung des Gebäudes und des Grundstücks Rottenburger Straße 31 bereits heute ohne Neubebauung im Dezember ungünstig ist und nur unverhältnismäßige Baubeschränkungen der südlich angrenzenden Baufläche die heutige Besonnungssituation im Dezember sichern könnten, wird empfohlen, die Festsetzungen für das südlich angrenzende Baugrundstück zu belassen. Insbesondere auch deshalb, da in den Sommermonaten, wie oben beschrieben, von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch eine Neubebauung ausgegangen wird und bereits heute verschattende Baum- und Strauchpflanzungen möglich sind.

8. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Baugebiet soll ein Beitrag für die Versorgung mit Wohnraum in Oberndorf geleistet werden. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.

Im Vorfeld wurden konkrete Planvorstellungen in Form mehrerer Gestaltungspläne entwickelt, aus denen einer vom Ortschaftsrat als Grundlage für die weitere Bearbeitung dieses Bebauungsplans beschlossen wurde.

8.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebietes stellt eine Ergänzung des historischen Ortskernes sowie eine Arrondierung des südlichen Ortsrandes bis zu den bestehenden Waldflächen dar.

Entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur und dem umgebenden Gebäudeduktus wird das Plangebiet in zwei Teile untergliedert:

Im Bereich des ortsbildprägenden Straßenzuges entlang der Rottenburger Straße soll ein Dorfgebiet festgesetzt werden, dessen Gebäude die Merkmale der historischen Baukörper wie z. B. Zweigeschossigkeit mit steilem Dach und Giebelständigkeit zur öffentlichen Straße berücksichtigen und sich so in den Bestand einfügen.

Im rückwärtigen, südlichen Plangebiet soll ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen, die sich vom Duktus her an die bestehende Wohnbebauung entlang des Tannenrainweges anpassen.

Erschließungsstraßen und Bebauung werden am Geländeverlauf ausgerichtet. Mit Ausnahme der Baugrundstücke entlang der Rottenburger Straße, die zwingend giebelständig zur Rottenburger Straße errichtet werden müssen, ermöglicht die wahlweise Gebäudestellung eine optimale Einbindung in das hängige Gelände sowie die Nutzung von Sonnenenergie.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rottenburger Straße, den Tannenrainweg und den Reuteweg. Der städtebauliche Entwurf sieht für die innere Erschließung eine durchgängige Erschließungsstraße vor, die die Rottenburger Straße im Norden des Plangebietes mit dem Tannenrainweg im Süden verbindet.

Von dieser Haupteerschließungsstraße abknickend werden über zwei Stichstraßen weitere Bauflächen im östlichen Teil des Plangebietes angebunden. Zusätzlich wurde eine fußläufige Verbindung des Plangebietes mit dem Tannenrainweg vorgesehen.

8.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

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

- Wiederverwendung des Oberbodens auf dem Grundstück
- Durchführung von Bodenarbeiten entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Hof- und Stellplatzflächen und nur zeitweise befahrene Wege
- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Rückhaltung des Dachflächenwassers der neu anzuschließenden Baugrundstücke/Gebäude durch Zisternen
- Verbot von Gebäudedrainagen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

8.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop (Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume) sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und Entfernung ortstypischer Strukturen zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden:

- Neupflanzung von (Obst)bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken
- Vorgaben hinsichtlich der Gebäudehöhe, Gebäudestellung und der äußeren Gestaltung der Gebäude, Anpassung an die nähere Umgebung
- Vorschriften zur Bauart von Leuchten und zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln
- Vorgaben zur Dachbegrünung
- Schutz von Bäumen während der Baudurchführung nach DIN 18920

8.4 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sollen durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Minderung der Versiegelung
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken
- Zulässigkeit begrünter Dächer
- Wahlweise Gebäudestellung als Einladung zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie

8.5 Konzeption Verkehrserschließung

Die durchgängige Haupteerschließung des Plangebietes, die die Rottenburger Straße im Mischprofil mit dem Tannenrainweg verbindet, erhält einen Querschnitt von brutto 6,00 m, die hiervon abzweigenden Stichstraßen von brutto 5,00 m.

Die Fußwegeverbindung, die das Plangebiet unmittelbar an den Tannenrainweg anbindet, wird in einer Breite von 2,50 m ausgebildet.

8.5.1 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden entlang der Haupteerschließungsstraße als Senkrechtparker vorgesehen.

8.5.2 Fußgänger und Radfahrer

Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, auf denen sich alle Verkehrsteilnehmer bewegen. Über einen Fußweg wird die Ortsmitte Oberndorfs unmittelbar fußläufig an den Tannenrainweg und an die freie Landschaft angebunden.

8.6 Konzeption Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet nicht möglich.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen der unmittelbar angrenzenden Bebauung sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsnähe Gewerbebetriebe; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die an die Rottenburger Straße angrenzenden Teilbereiche werden als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt. Entlang der Rottenburger Straße befinden sich u.a. noch landwirt-

schaftliche Hofstellen mit Tierhaltung, die örtliche Verwaltungsstelle, die Kirche sowie eine Schank- und Speisewirtschaft. Begründet auf dieser vorhandenen Nutzungsstruktur sind in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

§ 5 Abs. 2 Nr. 4, 8, 9 sowie die unter § 5 Abs. 2 Nr. 7 genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag differenziert festgesetzt und durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Angabe von Traufhöhen über Bezugspunkten bestimmt.

Nutzungsbereich WA:

Im Nutzungsbereich WA gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine differenzierte Vorgabe maximaler Traufhöhen unter Angabe von Bezugspunkten in m.ü.NN festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie sowie die umgebende Bebauung.

Nutzungsbereich MD:

Im Nutzungsbereich MD gilt eine Grundflächenzahl von 0,5. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf mindestens 2 und maximal 3 beschränkt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine differenzierte Vorgabe der Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß unter Angabe von Bezugspunkten in m.ü.NN festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die besondere Stellung der Gebäude als Bestandteil des gewachsenen Straßenzugs der Rottenburger Straße mit ortsbildprägender Bedeutung.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Festgesetzt wird in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Damit soll die Versorgung mit Familienhäusern sichergestellt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese berücksichtigen die durch den Nordhang bedingten Abschattungseffekte auf die Bestandsbebauung.

Für die Stellung der Hauptgebäude im Nutzungsbereich MD, angrenzend an die Rottenburger Straße, ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um den Charakter der historischen giebelständigen Bebauung nicht zu unterbrechen bzw. zu zerstören. Die Firstrichtung der im Nutzungsbereich WA zulässigen Pultdächer ist in Ost-West-Richtung auszuführen, um ein geordnetes Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erhalten.

9.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte oder überdeckte Stellplätze sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden.

9.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als „Mischfläche“ hergestellt. Dies entspricht der Funktion als innere Erschließung des Gebiets und ermöglicht einen multifunktional nutzbaren Straßenraum.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ stellt eine direkte Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Pfaffenberg“ dar.

Mit der Festsetzung eines Zufahrtsverbotes wird die unerlaubte bauliche Nutzung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ verhindert.

Zur Klarstellung, dass das Flurstück Nr. 104 keine Anbindung (auch nicht fußläufig) an die öffentliche Verkehrsfläche erhält, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt sowie gesichert, dass auf der Verkehrsgrünfläche Stützbauwerke für die Öffentliche Parkierungsfläche und eine dichte Strauchpflanzung hergestellt wird.

9.6 Private Grünflächen

Zur Umsetzung des in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandes von Baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald, der vom staatlichen Forstamt Rottenburg mit Schreiben vom 31.10.2002 auf 20 m reduziert wurde, wird die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ wird dem Wunsch des Eigentümers nachgegeben.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Gutachtens Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Verwendung von insektenschonenden Lampen und Leuchten getroffen. Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

9.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Gutachtens werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff minimiert und soweit möglich ausgeglichen wird. Es handelt sich um Anpflanzungen auf Baugrundstücken, um Pflanzbindungen und um die Ausführung von Dachbegrünungen.

Die Anpflanzungen dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

9.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,50 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

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).

10. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, um deren Berücksichtigung verschiedene Behörden gebeten haben.

11. Örtliche Bauvorschriften

Mit den Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der unbebauten Teile der Baugrundstücke, zu Außenantennen, zu Freileitungen und zur Höhenlage der Baugrundstücke soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen im Nutzungsbereich MD kommt eine besondere Bedeutung aufgrund des umgebenden ortsbildprägenden Straßenraums zu. Um diesem Anspruch gerecht zu werden gilt in diesem Bereich die Rottenburger Dorfbildsatzung.

Der Nutzungsbereich WA besitzt nicht die gleiche ortsbildprägende Bedeutung wie der Nutzungsbereich MD. Dementsprechend orientiert sich die Gestaltung der baulichen Anlagen zwar an der umgebenden Bebauung und ermöglicht traditionelle Hausformen, die Vorschriften lassen aber auch Spielraum für moderne, zeitgemäße Wohnformen.

Die Örtlichen Bauvorschriften für Dachgauben auf Satteldächern im Nutzungsbereich WA lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an und sichern ähnliche Rahmenbedingungen für das Bauen in den Innenbereichen und den neuen Baugebieten. Sie wurden um Bestimmungen für Dacheinschnitte ergänzt, da diese in den Ortsrandlagen von Bauwilligen nachgefragt werden. Dacheinschnitte haben zur Wahrung des Erscheinungsbildes die gleichen Gestaltungsvorgaben (Anordnung, Größen usw.) am Dach einzuhalten wie Dachgauben.

Zur Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen mit Mindestrückhaltevolumen herzustellen. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Mit dieser Vorschrift sollen die Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (keine Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens, vorhandenes Mischwassernetz) umgesetzt werden.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden in einem amtlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,89 ha	100 %
Nutzungsbereich WA	ca. 1,34 ha	ca. 70 %
Nutzungsbereich MD	ca. 0,22 ha	ca. 12 %
Verkehrsflächen/Wege/Verkehrsgrün	ca. 0,22 ha	ca. 12 %
Private Grünflächen	ca. 0,11 ha	ca. 6 %

14. Erschließungskosten

Die Bruttokosten wurden am 03.11.2008 vom Ingenieurbüro Gauss & Lörcher zusammengestellt. Ingenieurhonorare, das Honorar für die Baulandumlegung sowie Zuschläge für Unvorhergesehenes sind nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationsanlagen, da diese in der Regel von den Versorgungsunternehmen getragen werden:

Gesamtkosten (brutto)	ca. 438.000,-- €
Straßenbau	ca. 228.000,-- €
Straßenbeleuchtung	ca. 23.000,-- €
Abwasserbeseitigung (Mischwasserableitung)	ca. 187.000,-- €

Die Erschließungskosten werden zu max. 95 % von den Grundstückseigentümern getragen. Mindestens 5 % verbleiben bei der Stadt Rottenburg am Neckar.

15. Folgekosten

Die Folgekosten für die Unterhaltung des Baugebietes wurden am 05.11.2008 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar ermittelt und belaufen sich jährlich auf:

Gesamtkosten (brutto)	ca. 4.400,-- €
Straßenunterhaltung	ca. 2.450,-- €
Straßenbeleuchtung	ca. 100,-- €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 700,-- €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca. 50,-- €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 1.100,-- €

Stadtplanungsamt, den 07.05.2010


Angelika Garthe


Gabriele Dillmann

