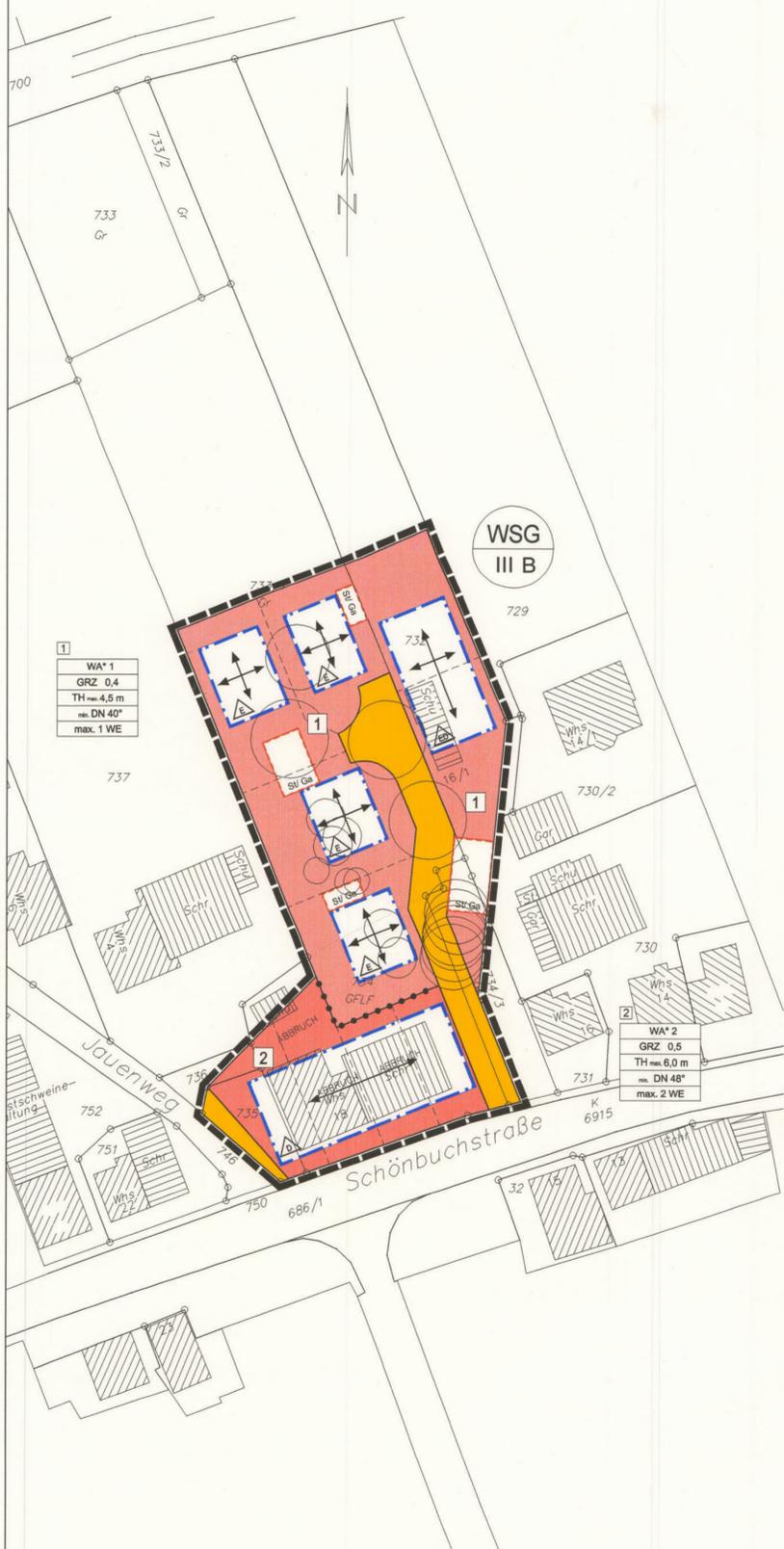




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA*** Allgemeines Wohngebiet für dörfliches Wohnen (WA*)
WA* 1 und WA* 2
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
Zweckbestimmung: St = Stellplätze Ga = Garagen
- Baugrenze**
- nur Einzelhäuser zulässig**
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- nur Doppelhäuser zulässig**
- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung**
- Straßenverkehrsfläche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserschutzgebiet**
Schutzzone III B

SONSTIGE PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	Baugebietsart
WA* 1	WA* 2	
GRZ 0,4	GRZ 0,5	maximale Grundflächenzahl
TH max. 4,5 m	TH max. 6,0 m	maximale Traufhöhe
max. DN 40°	max. DN 48°	Dachneigung
max. 1 WE	max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung)** vom 12.04.1985

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften mit Ausnahme der Dorfbildsatzung im Geltungsbereich außer Kraft.

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet für dörfliches Wohnen (WA*)**
Zulässig sind Wohngebäude, deren Eigentümer und Nutzer der Pflicht unterliegen, solche landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden, die in einem nach § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiet zulässig wären. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen nach § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH) und der Dachneigung festgesetzt.
 - 2.1 Grundflächenzahl**
Die Grundflächenzahl (GRZ; §§ 17 und 19 BauNVO) wird mit 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt.
 - 2.2 Höchstzulässige Wohnungszahl**
Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind eine (Nutzungsbereich 1) oder zwei Wohnungen (Nutzungsbereich 2) je Gebäude (Doppelhaushälfte oder Einzelhaus) zulässig.
 - 2.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen**
Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe in m über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes.
 - 3. Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 4. Stellung baulicher Anlagen**
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - 5. Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf jedem Baugrundstück ist ein Stellplatz, eine Nebenanlage mit 20 m³ umbautem Raum sowie ein ebenerdiger Wintergarten auf einer Gebäudeseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 6.1 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**
Für die Straßenbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.
 - 6.2 Minderung der Versiegelung**
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie Erschließungswege auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterterrassen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.
 - 6.3 Bodenschutz**
Die zu bauende Erschließungsanlage ist höhenmäßig so festzulegen, dass insgesamt bei den Erschließungsmaßnahmen ein Massenausgleich durch Unterbringung des Aushubs auf den Grundstücken erzielt werden kann.
 - 7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Auf den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer je Baugrundstück ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 8. Gestaltung der baulichen Anlagen**
Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gelten im gesamten Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen 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 mit folgenden Ergänzungen:
 - 8.1 Dachneigung**
Im Bereich WA* 1 sind Dachneigungen ab 40 Grad zulässig.
 - 8.2 Dachgestaltung**
Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Im Bereich WA* 2 sind Traufe und First der Hauptgebäude zum öffentlichen Verkehrsraum Schönbuchstraße hin durchgängig ohne Unterbrechungen und Höhenversätze herzustellen.

Die Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen oder mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad auszuführen; bei Wintergärten ist Glas zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - 8.3 Gestaltung von Doppelhäusern**
Bei Doppelhäusern ist einheitlich auszuführen:
 - die Farbgestaltung der Fassaden;
 - die Dacheindeckung hinsichtlich der verwendeten Materialien und Farben.

- 9. Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Das Mindestrückhaltevolumen beträgt 1 m³ je 50 m² Dachfläche. Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an dem Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 1 l/s x 1.000 m² nicht übersteigen. Das Mindestrückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.
- 10. Freileitungen**
Das Führen von Freileitungen ist im Nutzungsbereich WA* 1 nicht zulässig.

HINWEISE

- 1. Bauunterlagen**
Den Bauunterlagen sind beizufügen:
 - **Freiflächengestaltungsplan** unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und - sofern vorgesehen - die Teiche mit Nachweis des dauerhaft bereitzustellenden Rückhaltevolumens und des gedrosselten Abflusses in den Mischwasserkanal.
 - **Zwei Geländeschnitte** über das Baugrundstück, denen neben den Höhen auch die Anpassungen an die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke zu entnehmen sind.
- 2. Bodenkmalpflege**
Möglicherweise vorhandene Flurdenkmale, wie z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Fundplätze entdeckt werden (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.). Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Tübingen zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) wird hingewiesen.

- 3. Vermessungs- und Grenzzeichen**
Sie sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Tübingen zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).
- 4. Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Ammertal“ der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg. Die Schutzgebietsaufgaben der RVO vom 22.01.1992 sind zu beachten.
- 5. Bodenschutz**
Bekanntes, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

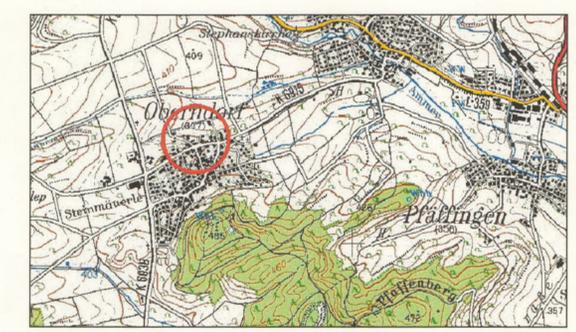
Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 6. Beschaffenheit des Untergrundes**
Im Plangebiet bilden (Verwitterungs-) Gesteine des Gipskeupers den Baugrund. Im Gipskeuper können Phänomene der Gipsverkarstung (Hohlraumablenkung infolge von Gipsauslaugung) nicht ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, bei Antreffen von Gips oder von Gipsauslaugungshohlräumen usw.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Für den Geltungsbereich liegt eine Baugrundbegutachtung vor, deren Ergebnisse vom Vorhabenträger zu berücksichtigen sind.
- 7. Entwässerung der Baugrubensohlen**
Aus geologischen Gründen kann das im Arbeitsraum auf den Baugrubensohlen in geringen Mengen über die Arbeitsraumverfüllung einsickernde Oberflächenwasser (kein Grundwasser I) erfasst und mittels Hebeanlagen der Kanalisation zugeleitet werden, um ein Aufweichen der wasserempfindlichen Gründungssohle dauerhaft zu vermeiden.
- 8. Erdwärmesonden**
Erdwärmesonden können nicht gebaut werden, da sie in den genutzten Karst-Grundwasserleiter (Oberer Muschelkalk) eingreifen würden.

10	16.04.2003	S. Tremmel	Verfahrensdaten eingetragen
09	04.12.2002	K. Schlosser	Planlayout
08	03.12.2002	T. Fett	Daten in Verfahrensvermerke eingetragen
07	27.11.2002	T. Fett	Verfahrensvermerke ergänzt
06	02.10.2002	T. Fett	Textliche Festsetzungen Punkt 10 ergänzt
05	24.09.2002	T. Fett	Textliche Festsetzungen und Plankopf aktualisiert
04	13.06.2002	K. Schlosser	Textliche Festsetzungen und Plankopf aktualisiert
03	20.03.2002	T. Fett	Textliche Festsetzungen ausgetauscht
02	28.02.2002	S. Tremmel	Verkehrsfäche Jauernweg, Nutzungsschablone 1 Traufhöhe, Grundstücksgrenze
Index	Datum	BearbeiterIn	Änderung

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNBUCHSTRASSE" IN ROTTENBURG AM NECKAR - OBERNDORF		Projektnummer: 01 47
Auftraggeber / Gemeinde: Klaus Fahrner VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Panoramasstraße 19 72414 Rangendingen - Hörsdorf Tel: 07478 / 920-0 Email: info@fahrner.de	Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL STÄDTISCHER UMWELTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com	Bearbeiter: T. Fett Stand: 04.12.2002 Dateiname: 0147_BP4.dwg Layoutname: 500_fa_1f Plotdatum: 07.05.2003 Format: 0,55 x 1,02 = 0,56 Maßstab: Nord: 1 : 500
Planinhalt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan		
Datengrundlage: Vermessungsbüro Walter Weillhäuser vom 04.12.2001		



ROTTENBURG AM NECKAR - OBERNDORF
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"SCHÖNBUCHSTRASSE"

3: FERTIGUNG

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 17.12.2002 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
 Rottenburg am Neckar, den 21.03.2003

Bürgermeister
 Leiterin des Stadtplanungsamtes

AUSFERTIGUNG
 Rottenburg am Neckar, den 18.04.2003

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.05.2003 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit Ausnahme der Dorfbildsatzung im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet für dörfliches Wohnen (WA *)

Zulässig sind Wohngebäude, deren Eigentümer und Nutzer der Pflicht unterliegen, solche landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden, die in einem nach § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiet zulässig wären. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen nach § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH) und der Dachneigung festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ; §§ 17 und 19 BauNVO) wird mit 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt.

2.2 Höchstzulässige Wohnungszahl

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind eine (Nutzungsbereich 1) oder zwei Wohnungen (Nutzungsbereich 2) je Gebäude (Doppelhaushälfte oder Einzelhaus) zulässig.

2.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe in m über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstücks.

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellung baulicher Anlagen

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf jedem Baugrundstück ist ein Stellplatz, eine Nebenanlage mit 20 m³ umbautem Raum sowie ein ebenerdiger Wintergarten auf einer Gebäudeseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für die Straßenbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

6.2 Minderung der Versiegelung

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie Erschließungswege auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

6.3 Bodenschutz

Die zu bauende Erschließungsanlage ist höhenmäßig so festzulegen, dass insgesamt bei den Erschließungsmaßnahmen ein Massenausgleich durch Unterbringung des Aushubs auf den Grundstücken erzielt werden kann.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer je Baugrundstück ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gelten im gesamten Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen 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 mit folgenden Ergänzungen:

8.1 Dachneigung

Im Bereich WA* 1 sind Dachneigungen ab 40 Grad zulässig.

8.2 Dachgestaltung

Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Im Bereich WA* 2 sind Traufe und First der Hauptgebäudes zum öffentlichen Verkehrsraum Schönbuchstraße hin durchgängig ohne Unterbrechungen und Höhenversätze herzustellen.

Die Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen oder mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad auszuführen; bei Wintergärten ist Glas zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8.3 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern ist einheitlich auszuführen:

- die Farbgestaltung der Fassaden;
- die Dacheindeckung hinsichtlich der verwendeten Materialien und Farben.

9. Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Das Mindestrückhaltevolumen beträgt 1 m³ je 50 m² Dachfläche. Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 1 l/s x 1.000 m² nicht übersteigen. Das Mindestrückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

10. Freileitungen

Das Führen von Freileitungen ist im Nutzungsbereich WA*1 nicht zulässig.

HINWEISE

1. Bauunterlagen

Den Bauunterlagen sind beizufügen:

- **Freiflächengestaltungsplan** unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und - sofern vorgesehen - die Teiche mit Nachweis des dauerhaft bereitzustellenden Rückhaltevolumens und des gedrosselten Abflaufs in den Mischwasserkanal.
- Zwei **Geländeschnitte** über das Baugrundstück, denen neben den Höhen auch die Anpassungen an die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke zu entnehmen sind.

2. Bodendenkmalpflege

Möglicherweise vorhandene Flurdenkmale, wie z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Fundplätze entdeckt werden (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.). Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Tübingen zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3. Vermessungs- und Grenzzeichen

Sie sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Tübingen zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Ammertal“ der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg. Die Schutzgebietsauflagen der RVO vom 22.01.1992 sind zu beachten.

5. Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

6. Beschaffenheit des Untergrundes

Im Plangebiet bilden (Verwitterungs-) Gesteine des Gipskeupers den Baugrund. Im Gipskeuper können Phänomene der Gipsverkarstung (Hohlraumbildung infolge von Gipsauslaugung) nicht ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, bei Antreffen von Gips oder von Gipsauslaugungshohlräumen usw.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Für den Geltungsbereich liegt eine Baugrundbegutachtung vor, deren Ergebnisse vom Vorhabenträger zu berücksichtigen sind.

7. Entwässerung der Baugrubensohlen

Aus geologischen Gründen kann das im Arbeitsraum auf den Baugrubensohlen in geringen Mengen über die Arbeitsraumverfüllung einsickernde Oberflächenwasser erfasst und mittels Hebeanlagen der Kanalisation zugeleitet werden, um ein Aufweichen der wasserempfindlichen Gründungssohle dauerhaft zu vermeiden.

8. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können nicht gebaut werden, da sie in den genutzten Karst-Grundwasserleiter (Oberer Muschelkalk) eingreifen würden.

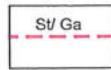
Rottenburg am Neckar, den 02.12.2002

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

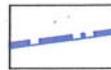
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet für dörfliches Wohnen (WA*)
WA* 1 und WA* 2



Flächen für Stellplätze und Garagen
Zweckbestimmung: St = Stellplätze Ga = Garagen



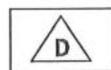
Baugrenze



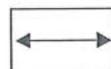
nur Einzelhäuser zulässig



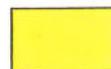
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



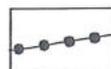
Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung



Straßenverkehrsfläche

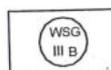


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



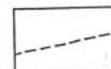
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Wasserschutzgebiet
Schutzzone III B

SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

NUTZUNGSSCHABLONE

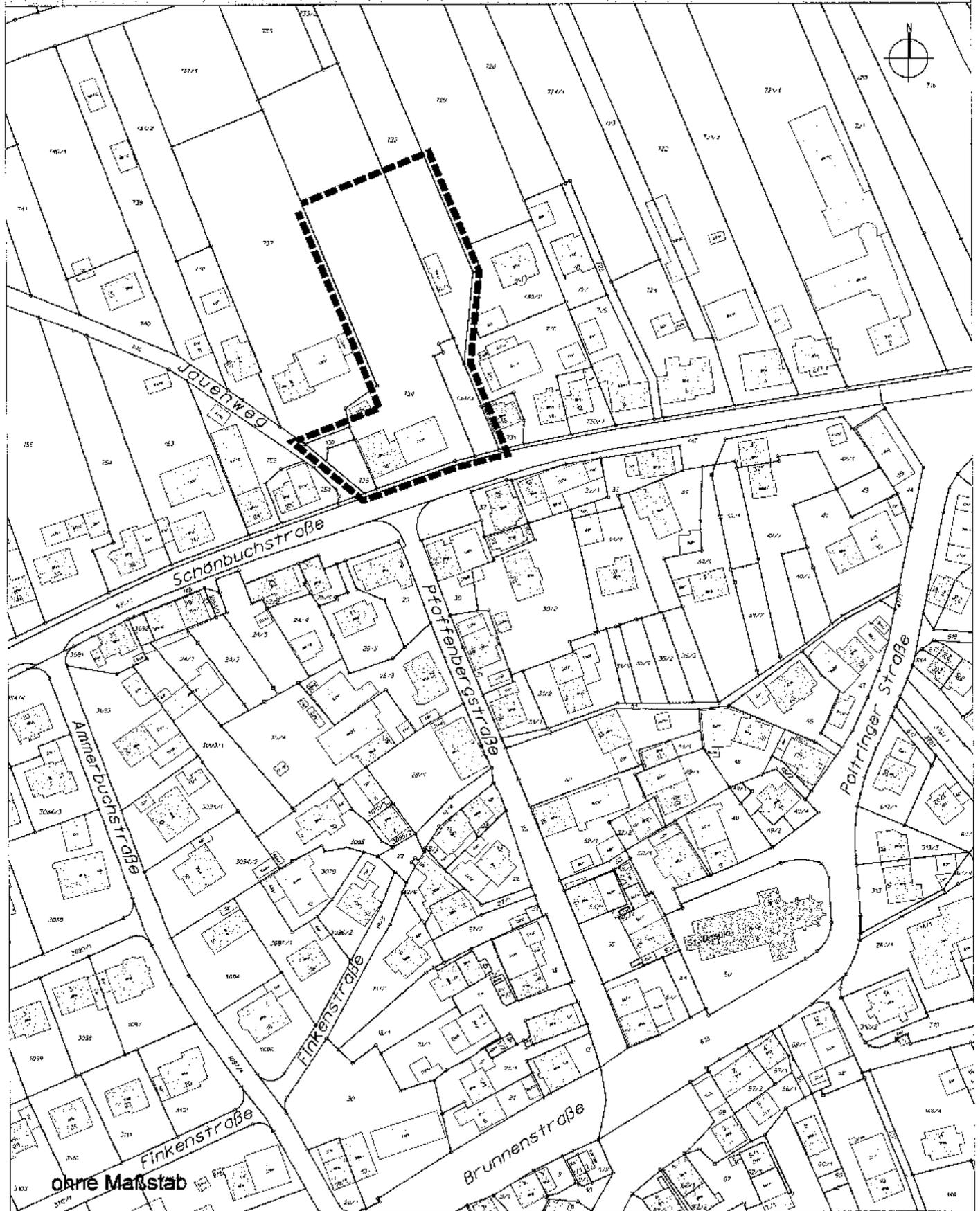
1	WA* 1
	GRZ 0,4
	TH max. 4,5 m
	min. DN 40°
	max. 1 WE

2	WA* 2
	GRZ 0,5
	TH max. 6,0 m
	min. DN 48°
	max. 2 WE

Baugebetsart
maximale Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe
Dachneigung
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schönbuchstraße"

Rottenburg am Neckar - Oberndorf



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

**Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schönbuchstraße" in Rottenburg am
Neckar-Oberndorf**

Begründung mit Anlage

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

Stand: 02.12.2002

Planung:
NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19
Telefon/Telefax 07472 26452

Städtebau . Umweltplanung
72108 Rottenburg am Neckar
e-mail: info@stadtplanung.com

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Durchführungsvertrag
 - 1.2 Eigentumsverhältnisse
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**
- 3. Beschreibung des Plangebietes**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.2 Landwirtschaft
- 5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung**
- 6. Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Wohnungszahl
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung
 - 6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.6 Anpflanzungen
 - 6.7 Erschließungs- und Verkehrsflächen
 - 6.8 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 6.8.1 Dachneigung
 - 6.8.2 Dachgestaltung
 - 6.8.3 Gestaltung von Dächern und Fassaden bei Doppelhäusern
 - 6.9 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - 6.10 Freileitungen
 - 6.11 Hinweise
- 7. Bauplanung**
- 8. Minderung der Auswirkungen auf Mensch und Natur**
 - 8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 8.2 Naturhaushalt im Plangebiet
 - 8.2.1 Bestandsaufnahme
 - 8.2.2 Bestandsbewertung
 - 8.2.3 Vermeidung und Minimierung der Eingriffe
 - 8.2.4 Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.3 Bilanzierung und Bemessung der Eingriffe nach dem Wiederherstellungsansatz
 - 8.3.1 Bilanzierung Schutzgüter Landschaftsbild – Boden – Wasserhaushalt
 - 8.3.2 Bilanzierung Schutzgut Arten und Biotope

Anlage:

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Klaus Fahrner Wohnkonzept GmbH ist Eigentümerin der Fl.St.Nr. 733/1 und 734; für die Fl.St.Nr. 735 und 736 sind Tausch- bzw. Kaufoptionsvereinbarungen mit dem derzeitigen Eigentümer. Die Flurstücke Nr. 734/3 sowie 732 sind im Eigentum der Familie Eugen Heumesser.

Die Klaus Fahrner Wohnkonzept GmbH beabsichtigt, auf ihren Grundstücken entlang der Schönbuchstraße vier Doppelhaushälften und im hinteren Bereich vier Einfamilienhäuser zu errichten. Gemeinsam mit der Familie Heumesser soll eine Erschließungsstraße mit Wendehammer gebaut werden, die eine Bebauung des Flurstücks 732 mit zwei Doppelhaushälften oder einem freistehenden Einfamilienhaus ermöglicht. Die Klaus Fahrner Wohnkonzept GmbH will die Bebauung auf Ihren Grundstücken sowie die Erschließungsstraße auf den gemeinsamen Grundstücken mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisieren; dabei ist die Klaus Fahrner Wohnkonzept GmbH bevollmächtigt, das Planungsverfahren auch für die Grundstücke der Familie Heumesser zu betreiben.

Die zu überplanenden Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Nördlich der Schönbuchstraße" in Rottenburg am Neckar-Oberndorf. Der Gemeinderat hat am 06.03.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen; die vorzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde durchgeführt. Dieser Bebauungsplan hat seine östliche Geltungsbereichsgrenze an den Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 734/3 und 733/1.

Es ist aus verschiedenen Gründen derzeit nicht absehbar, in welchem Zeitraum dieser Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden kann. Gleichzeitig kann das Vorhaben der Klaus Fahrner Wohnkonzept GmbH unmittelbar realisiert werden. Die beabsichtigte Bebauung bedarf allerdings stadtplanerischer Rahmenbedingungen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat daher am 19.03.2002 beschlossen, für diesen Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schönbuchstraße" aufzustellen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung der Grundstücke sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

1.1 Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Klaus Fahrner Wohnkonzept GmbH verpflichtet, die vertraglich vereinbarten Leistungen auf ihre Kosten zu erbringen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der von der Stadt zu fassenden Satzung durchzuführen. Die zu erbringenden Leistungen umfassen insbesondere die Planung der Erschließungsanlagen, die Grundstücksneuordnung, die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen und die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen. Daneben werden die erforderlichen Sicherheiten sowie die Fristen geregelt, in der das Vorhaben abgewickelt werden soll. Schließlich regelt der Vertrag die zu entrichtenden Beiträge und die zu übergebenden privaten Grundstücksteile an die Stadt. Im Durchführungsvertrag werden auch die Verpflichtungen zur Umsetzung des "Allgemeinen Wohngebietes für dörfliches Wohnen" geregelt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend im Besitz des Vorhabenträgers; für die nicht in seinem Besitz befindlichen Grundstücke ist er bevollmächtigt, das Planungsverfahren durchzuführen (siehe auch oben 1.)

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

In der in Kraft getretenen Flächennutzungsplanfortschreibung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bestand sowie der südliche Teil des Flurstücks Nr. 733/1 als Mischbaufläche erfasst.

Den Darstellungen des Landschaftsplanes ist zu entnehmen, dass auf den Freiflächen überwiegend Streuobstbäume vorhanden sind. Darstellungen, die einer baulichen Nutzung der Fläche entgegenstehen, sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Oberndorf und umfasst die Grundstücke mit der Fl.St.Nr. 732 (teilweise), 733/1 (teilweise), 734, 734/3 (teilweise), 735 und 736 (teilweise). Die südliche Grenze wird durch die Schönbuchstraße, die westliche Grenze durch den Jauenweg bzw. die Westgrenze des Flurstücks 733/1, die Nordwestgrenze durch die neugeschaffene südliche Grenze des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Fl.St.Nr. 737 bzw. durch eine neu definierte Grenze im nördlichen Bereich des Flurstücks 733/1 (ca. 85 m nördlich der Schönbuchstraße) gebildet. Im Osten wird die Grenze durch die Ostgrenze des Fl.St.Nr. 732 bzw. eine neu zu definierende Grenzziehung im Bereich des Flurstücks 734/3 gebildet (siehe Lageplan).

Die Grundstücke werden derzeit über die Schönbuchstraße bzw. über den Jauenweg erschlossen. Nördlich der künftigen Baugrundstücke liegen Wiesenflächen, auf denen sich vereinzelt Obstbäume befinden. Auf dem Flurstück Nr. 733/1 bzw. 734 und 734/3 befinden sich ca. 14 Obstbäume sowie eine Gruppe aus 6 Eschen. Etwa die Hälfte der Obstbäume ist in schlechtem Zustand und abgängig, allerdings durchaus von ökologischem Wert. Auf dem Flurstück Nr. 732 befindet sich ein Schuppen, der für die dort geplante Bebauung entfernt werden soll; auf dem Flurstück Nr. 734 befindet sich ebenfalls ein Schuppen sowie ein Wohnhaus mit Scheune, das abgebrochen wird.

Der Geltungsbereich ist ca. 3.382 m² groß.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Ammertal“ der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg. Die Schutzgebietsauflagen der Rechtsverordnung vom 22.01.1992 sind zu beachten.

Die Fl.St.Nr. 732 (teilweise), 734/3 (teilweise), 734, 735 und 736 liegen im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985.

4.2 Landwirtschaft

Im unmittelbaren Umfeld der künftigen Baugrundstücke befinden sich landwirtschaftliche Betriebe:

- Schönbuchstraße 2: Rinder, Zuchtschweine, Mastschweine, Bestandsschutz
- Schönbuchstraße 23: kleine Rinderhaltung, zukünftig: Aufgabe des Betriebes
- Schönbuchstraße 24: kleine Mastschweinhaltung, Bestandsschutz
- Schönbuchstraße 26: Landwirtschaft, keine Viehhaltung, Bestandsschutz
- Pfaffenbergstraße 21: Mastschweine, Legehennen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Schönbuchstraße“ der Stadt Rottenburg am Neckar wurde im Jahr 2001 das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Rottenburg am Neckar beteiligt. Die zuständige Abteilung, der Emissions- und Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Tübingen (ESKD) hat die Situation im Bereich der Schönbuchstraße untersucht und insbesondere auf den Schutz des Aussiedlerbetriebes in der Herrenberger Straße 11 abgehoben.

Der Emissions- und Stallklimadienst hat dabei festgestellt, dass zwischen einer Nutzung als Allgemeinem Wohngebiet und dem Vollerwerbsbetrieb Herrenberger Straße 11 ein

Mindestabstand von 290 m einzuhalten ist. Dieser Mindestabstand wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht unterschritten.

Zum dem Vorhaben nächstgelegenen Vollerwerbsbetrieb Schönbuchstraße 2 werden in einer weiteren Stellungnahme vom 27.02.2002 durch den ESKD keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken geltend gemacht, weil die bereits vorhandene Wohnbebauung erheblich näher an dem Betrieb liegt als die geplante.

In der Stellungnahme vom 28.03.2002 nimmt das Landwirtschaftsamt seine Bedenken aus dem Jahr 2001 wieder auf. Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bei einer neuerlichen Berechnung zu Grunde gelegt und festgestellt, dass das "geplante WA innerhalb der Normabstände des Betriebes" Schönbuchstraße 2 läge und damit immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig sei.

Hinsichtlich der anderen Betriebe in der Schönbuch- bzw. in der Pfaffenbergstraße werden durch das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur keine Aussagen gemacht. Insgesamt ist aber festzustellen, dass in einer Entfernung von etwa 35 bis 40 m zum nächsten geplanten Wohngebäude derzeit noch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden sind, die Bestandsschutz haben.

Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen ist insbesondere mit Geruchsbelästigungen aus der Tierhaltung und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Maschinen zu rechnen. Gleichzeitig ist allerdings festzustellen, dass die Mehrzahl dieser Betriebe im Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Über welchen Zeitraum diese Bewirtschaftung noch stattfindet, ist derzeit nicht abschließend festzustellen. Der einzige nahegelegene Haupterwerbsbetrieb Schönbuchstraße 2 liegt zur vorhandenen Wohnbebauung deutlich näher wie zu der im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigten.

Dazu ist festzustellen:

Die Ausführungen des Landwirtschaftsamtes vom 28.03.2002 beziehen sich auf einen Bebauungsplan, der für das Plangebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festsetzt. Insofern sind die Ausführungen und die Abstandsberechnungen des Landwirtschaftsamtes in Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schönbuchstraße" in Oberndorf nicht zu verstehen und gehen an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbei.

Sowohl in den dem Landwirtschaftsamt zur Verfügung gestellten Unterlagen als auch im öffentlich ausgelegten Planentwurf ist deutlich davon die Rede, dass ein "Allgemeines Wohngebiet für dörfliches Wohnen" festgesetzt wird. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan müssen die Vorschriften der BauNVO nicht umgesetzt werden; es können auch darüber hinausgehende Vorschriften erlassen werden (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Bei der Festlegung der Gebietsart dieses "Allgemeinen Wohngebietes für dörfliches Wohnen" wurde diese Vorschrift herangezogen. Die künftigen Bewohner dieses Gebietes werden dazu verpflichtet, dorfgbietstypische Immissionen zu dulden. Es wurde bei der Festsetzung der Gebietsart ein Baugebiet entwickelt, das vor dem Hintergrund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB von den in der BauNVO festgesetzten Baugebieten, insbesondere von den dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) und dem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) abweicht.

Das Landwirtschaftsamt muss bei seiner Prüfung die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan heranziehen. Es kann nicht argumentiert werden, dass die dem zur Diskussion stehenden Betrieb Hartmann nächstgelegene Wohnbebauung in einem Dorfgebiet läge, obwohl eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung nicht besteht. Aus unserer Sicht haben sich die ehemals dörflich geprägten Strukturen im gesamten Bereich an der Schönbuchstraße zum überwiegenden Teil von den dörflichen Mischnutzungen hin zu einer Wohnnutzung entwickelt.

Zwar sind noch landwirtschaftlich geprägte Baustrukturen vorhanden, jedoch werden in der überwiegenden Zahl der Fälle die vorhandenen Ökonomiegebäude bzw. die Ökonomieteile der Gebäude nur noch zu Abstellzwecken genutzt. Teilweise wurden sie zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zur Duldung der dorfgebietstypischen Immissionen verpflichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger im Durchführungsvertrag zur Duldung der Immissionen und verzichtet auf entsprechende Abwehrrechte sowie Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche. Diese Verpflichtungen werden öffentlich-rechtlich über Baulast abgesichert.

Unabhängig davon, ob der Bereich um die Schönbuchstraße als Dorfgebiet einzuordnen wäre oder nicht, bieten die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine hohe Sicherheit für den landwirtschaftlichen Betrieb Hartmann. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auf Teilen der vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfassten Grundstücke bereits heute nach § 34 BauGB eine Wohnbebauung zugelassen werden könnte.

5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung

Das städtebauliche Konzept baut auf den genannten Rahmenbedingungen auf. Von der Schönbuchstraße wird eine abgeknickte Stichstraße mit Wendemöglichkeit im Bereich der Fl.St.Nr. 734 bzw. 734/3 vorgesehen, über die die maximal 6 Wohngebäude im rückwärtigen Bereich erschlossen werden. Die zwei Doppelhäuser entlang der Schönbuchstraße werden von der Schönbuchstraße aus erschlossen.

Die erforderlichen Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) sind in der Schönbuchstraße bereits vorhanden und können an die Baugrundstücke herangeführt werden.

Die Bebauung soll entlang der Schönbuchstraße mit Doppelhäusern, im rückwärtigen Bereich mit freistehenden Einfamilienhäusern und möglicherweise einem weiteren Doppelhaus erfolgen.

Während die Doppelhäuser entlang der Schönbuchstraße zwei Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss aufweisen, sollen die im rückwärtigen Bereich gelegenen Einfamilienhäuser neben einem Vollgeschoss ein ausbaufähiges Dachgeschoss aufweisen. Die Unterbringung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt auf den einzelnen Baugrundstücken.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Nutzung der Grundstücke zum Wohnen ermöglicht werden. Auf die in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Charakterisierung des gesamten Bereiches als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan wurde bereits verwiesen.

Diese in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe genießen Bestandsschutz.

Eine Festsetzung der künftigen Baugrundstücke als Mischgebiet würde der geplanten und vorgesehenen Nutzung nicht entsprechen. Im unmittelbaren Umfeld der künftigen Baugrundstücke befinden sich die genannten landwirtschaftlichen Betriebe sowie ansonsten ausschließlich Wohnnutzungen, wobei die Baustruktur auf die früher vorhandenen und verbreiteten landwirtschaftlichen Nutzungen hinweist. Auf den Grundstücken Fl.St.Nr. 730/2 oder 738 befinden sich Wohngebäude, die der geplanten Bebauung entsprechen. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die maximal 10 Wohngebäude der Gesamtcharakter der Mischbaufläche im größeren Zusammenhang nicht gefährdet wird. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass eine schleichende Entwicklung des gesamten Bereiches nördlich der Schönbuchstraße weg von der ursprünglichen Mischnutzung hin zu einer überwiegenden Wohnnutzung bereits vor Längerem eingesetzt hat.

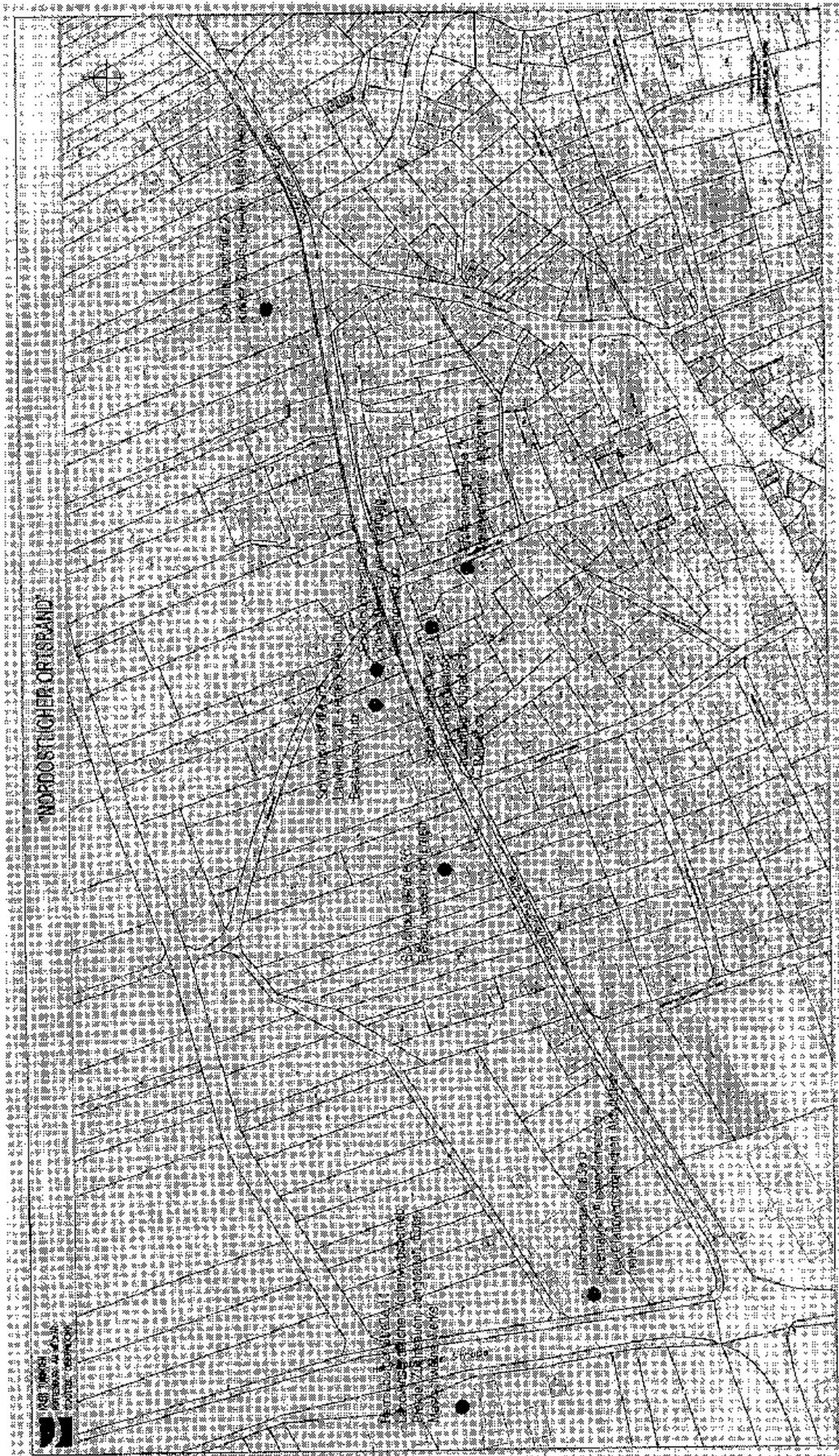


Abb. Lage landwirtschaftlicher Betriebe in der Umgebung

Insofern entspräche die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ nach § 4 BauNVO den sich in diesem Bereich entwickelnden Verhältnissen. Allerdings sind auf die landwirtschaftlichen Betriebe Rücksichten zu nehmen. Es wird daher ein Wohngebiet für dörfliches Wohnen (WA *) festgesetzt. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an § 9 BauGB bzw. an die auf Grund von § 2 Abs. 5 BauGB erlassene Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Daher ist diese Festsetzung möglich.

Zulässig sind damit in diesem Gebiet Wohngebäude, deren Eigentümer und Nutzer der Pflicht unterliegen, solche landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden, die in einem nach § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiet zulässig wären. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet).

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese nicht zulässigen Anlagen sind mit dem heutigen und auch dem künftigen Gebietscharakter nicht vereinbar.

Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zur Duldung der dorfgbietstypischen Immissionen verpflichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger im Durchführungsvertrag zur Duldung der Immissionen und verzichtet auf entsprechende Abwehrrechte sowie Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche. Diese Verpflichtungen werden öffentlich-rechtlich über Baulast abgesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Wohnungszahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO wurde entlang der Schönbuchstraße im Bereich der Doppelhäuser mit 0,5, im rückwärtigen Grundstücksbereich mit 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitung der Höchstgrenze von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) wird städtebaulich durch die Unterbringung von Doppelhaushälften auf sparsam geschnittenen Grundstücken begründet. Die dort vorhandenen Bestandsgebäude (Wohnhaus mit Scheune, Schuppen) weisen eine vergleichbare Grundflächenzahl auf.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks erforderlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmittelpunkt. Ergänzt wird diese Festsetzung durch eine zulässige Dachneigung von mindestens 40 bzw. 48 Grad.

Um eine zu starke Verdichtung im Randbereich des Siedlungskörpers zu vermeiden, sind in den 4 Doppelhaushälften entlang der Schönbuchstraße höchstens zwei Wohnungen, im rückwärtigen Bereich je eine Wohnung je Wohngebäude/Doppelhaushälfte (also insgesamt höchstens 14 Wohnungen) zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen Nutzungsmaß und Höhenentwicklung an die Situation am nördlichen Ortsrand und die baulichen Gegebenheiten in der Nachbarschaft angepasst werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Damit werden die erforderlichen Freibereiche gesichert. Die Gebäude sind so zu errichten, dass entlang der Schönbuchstraße die Firstrichtung parallel zur Schönbuchstraße verläuft. Im rückwärtigen Grundstücksbereich kann wegen des Grundstückszuschnittes und der zur Verfügung stehenden Flächen die Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung oder Ost-West-Richtung geplant werden.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um innerhalb der dichten Bebauung die Nutzungen zu ordnen, sehen die Festsetzungen zu Nebenanlagen vor, dass Garagen und überdeckte Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen sind. Auf jedem Baugrundstück ist ein Stellplatz, eine Nebenanlage mit 20 m³ umbautem Raum sowie auf einer

Gebäudeseite ein Wintergarten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern, wurde die Verwendung von Lampen mit insektenschonender Bauart für die Straßenbeleuchtung festgesetzt. Weiterhin sind die Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sowie die Stellplätze und ihre Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sowie aus Gründen des Bodenschutzes innerhalb des Baugebietes ein Massenausgleich zu erzielen.

6.6 Anpflanzungen

Mit den vorgesehenen Anpflanzungen auf den Baugrundstücken soll ein Ersatz für die Versiegelung der bisher weitgehend unbebauten, aber ökologisch weniger wertvollen Fläche geschaffen werden.

6.7 Erschließungs- und Verkehrsflächen

Der als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzte Stichweg zur Erschließung der Baugrundstücke weist einen Querschnitt von 5 m mit einer Wendemöglichkeit im Norden auf. Die Herstellungsqualität wird mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

6.8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fl.St.Nr. 732 (teilweise), 734/3 (teilweise), 734, 735 und 736 liegen im Bereich der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985. Um eine einheitliche und mit dem Dorfbild verträgliche Bebauung zu erzielen, sollen die Vorschriften der Dorfbildsatzung im Wesentlichen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches übernommen werden. Dabei werden aus Gründen der Gestaltung und der unterschiedlichen Wertigkeit der künftigen Gebäude für das Ortsbild folgende Ergänzungen vorgesehen:

6.8.1 Dachneigung

Im Bereich WA* 1 sind Dachneigungen ab 40 Grad zulässig; dieser Bereich bildet den Übergang zur freien Landschaft und liegt bisher nur teilweise im Geltungsbereich der Dorfbildsatzung. (Auf einem Nachbargrundstück wurde bereits ein Wohngebäude mit einer geringeren wie in der Dorfbildsatzung vorgesehenen Dachneigung errichtet.)

6.8.2 Dachgestaltung

Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig; damit wird den gegenüber der Dorfbildsatzung veränderten energetischen Verhältnissen Rechnung getragen. Oberndorf ist eine Gemeinde, die sich durch eine bundesweit herausragende Sonnenenergienutzung auszeichnet.

Im Bereich WA* 2 sind Traufe und First der Hauptgebäude zum öffentlichen Verkehrsraum Schönbuchstraße hin durchgängig ohne Unterbrechungen und Höhenversätze herzustellen. Mit dieser Festsetzung soll der heutige Charakter im Bereich der Schönbuchstraße trotz des Abbruchs eines Gebäudes und dem Bau zweier neuer weitgehend gesichert werden.

Die Dächer von Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen oder mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung mit mindestens 15 Grad auszuführen bei Wintergärten ist Glas zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig, weil sie kein Merkmal einer dörflichen Bebauung sind. Dem begrünten Dach bei Nebenanlagen ist aus Gründen der Niederschlagswasser-Rückhaltung der Vorzug zu geben; es soll aber eine Wahlmöglichkeit offengehalten werden. Werden die Dächer der Nebenanlagen nicht begrünt, so ist dies bei den Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

6.8.3 Gestaltung von Dächern und Fassaden bei Doppelhäusern

Die Farbgestaltung und die verwendeten Materialien bei Dächern und die Farbgestaltung der Fassaden ist bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

Damit soll verhindert werden, dass bei Doppelhäusern, die ja aus einem Baukörper bestehen, Farb- und/oder Materialabweichungen auftreten, die störend wirken können.

6.9 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z.B. Zisternen oder Teiche). Das Mindestrückhaltevolumen beträgt 1 m³ je 50 m² Dachfläche. Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 1 l/s x 1.000 m² nicht übersteigen. Das Mindestrückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

Mit diesen Festsetzungen sollen die Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (keine Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens) umgesetzt werden.

6.10 Freileitungen

Das Führen von Freileitungen für Strom und Telekommunikation ist im rückwärtigen Bereich nicht zulässig. Dies entspricht der Verfahrensweise der Stadt in anderen Baugebieten. Entlang der Schönbuchstraße kann aus technischen und wirtschaftlichen Gründen (Anbindung von Nachbargebäuden) die vorhandene Freileitung auch für die neuen Gebäude beibehalten werden.

6.11 Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Hinweise, um deren Aufnahme beteiligte Fachbehörden gebeten haben.

7. Bauplanung

Die Bauplanung für die zu erstellenden Wohngebäude ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Geringfügige Veränderungen an den geplanten Gebäuden sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor dem Hintergrund möglicher Änderungswünsche der künftigen Hausbesitzer noch möglich. Diese Veränderungsmöglichkeiten lassen sich wie folgt quantifizieren:

• Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen im Vergleich zur Gebäudeplanung einen Spielraum von jeweils ca. 0,5 m bei den Doppelhäusern entlang der Schönbuchstraße und etwa 0,5 m bis 1,0 m je nach Gebäudeseite sowie den geplanten Vor- und Rücksprüngen bei den geplanten Gebäuden im rückwärtigen Bereich zu. Diese Spielräume geben den derzeitigen Verhandlungsstand mit den Interessenten wieder.

• Grundflächenzahl

Die zeichnerischen Festsetzungen erlauben Grundflächenzahlen bis 0,5 für die Doppelhäuser entlang der Schönbuchstraße und bis 0,4 im rückwärtigen Bereich. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße werden nachzeitigem Planungsstand Werte bis zu 0,45 bzw. 0,35 erreicht.

• Gebäudehöhe und Dachneigung

Die Traufhöhe ist bei den Doppelhäusern an der Schönbuchstraße mit 6,00 m (Erdgeschossfußbodenhöhe ca. 0,1 m über Straßenhinterkante, 2 Geschosse mit je 2,70 m, Fusspfette ca. 0,2 m und Dachkonstruktion 0,3 m) über der Hinterkante der Schönbuchstraße und bei den Häusern im rückwärtigen Bereich mit 4,50 m (Erdgeschossfußbodenhöhe ca. 0,6 m über Straßenhinterkante, 1 Geschoss mit 2,70 m, Kniestock ca. 0,9 m und Dachkonstruktion 0,3 m) über der Hinterkante der neu zu erstellenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Dachneigung beträgt bei den Doppelhäusern entlang der Schönbuchstraße in Abstimmung mit der Dorfbildsatzung 48°; bei den Gebäuden im rückwärtigen Bereich 40°. Damit ergeben

sich Gebäudehöhen von etwa 12 bis 12,5 m bei den Doppelhäusern und etwa 8 bis 8,5 m bei den freistehenden Einfamilienhäusern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die geplanten Gebäude mit geringen Spielräumen abbildet.

8. Minderung der Auswirkungen auf Mensch und Natur

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt. Damit ist nach den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes vom 27.07.2001 eine UVP nicht erforderlich.

8.2 Naturhaushalt im Plangebiet

8.2.1 Bestandsaufnahme

Für die Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind eine Bestandsaufnahme, eine Bewertung, die Vermeidung der Eingriffe soweit möglich, Minimierungs- und Ausgleichsüberlegungen erforderlich.

Bei der Ortsbesichtigung im Dezember 2001 wurde die Kartierung der vorhandenen Bäume, Vegetationsstrukturen und Lebensräume innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung durchgeführt.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme kann folgendes festgestellt werden:

Das Plangebiet liegt im äußeren Ortskern von Oberndorf, eingeschlossen von vorhandener Bebauung. Im Süden grenzt die Schönbuchstraße an, westliche Begrenzung ist der Jauenweg mit vorhandener Bebauung und Wiesenflächen, östlich grenzt vorhandene Bebauung und eine Wiese an und im Norden setzt sich die das Plangebiet darstellende Wiese fort. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus einer zweischürigen Glatthaferwiese mit ca. 20 Bäumen, (14 hochstämmige Obstbäume, Pflaumen und Äpfel sowie 6 mächtige Eschen mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,20 m und 0,80 m). Der Kronendurchmesser liegt zwischen 3 m und 6 m. Die Bäume sind in ihrer Vitalität in einem teilweise guten Zustand, teilweise sind sie abgängig. Insgesamt stellen die Bäume neben ihrem noch vorhanden wirtschaftlichen Wert erhaltenswerte Lebensräume für Vögel, Insekten usw. dar.

Der Bestand wurde im beiliegenden Plan kartiert.

8.2.2 Bestandsbewertung

Unter Einbeziehung der örtlichen Situation und allgemeiner ökologischer Parameter werden die bestehenden Konflikte hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit bewertet.

Als erheblich und nachhaltig müssen die Versiegelung und die Errichtung von Baukörpern (Straßen- und Hochbau) angesehen werden.

Die durch Versiegelung verlorengegangenen Wuchsfächen für standortgerechte Vegetation können kaum mehr ersetzt werden. Gleiches gilt für den Flächenverlust des biotischen Ertragspotentials. Landwirtschaftliche Flächen werden versiegelt und damit verbunden ist der Verlust des Bodens. Weiterhin wirkt sich die Versiegelung auf die Grundwasserneubildung negativ aus. Das Verhältnis von Versickerung zu Oberflächenabfluss verschiebt sich zu Ungunsten der Versickerung, so dass sich der Hochwasserabfluss der Vorfluter erhöht (**Schutzgut: Flora/Fauna, Wasser, Boden**).

Die bebaute und versiegelte Fläche geht als Kaltluftproduzent verloren. Die Flächenversiegelung hat wegen der erhöhten Wärmespeicherung und der fehlenden Verdunstungskälte Beeinträchtigungen des Mikroklimas zur Folge. Lokal erhöht sich die Lufttemperatur und die Luftfeuchtigkeit sinkt ab (**Schutzgut: Klima/Luft**).

Die Hochbauten wirken sich in erster Linie auf die Luftbewegung aus, sie können bei regelartiger Aufstellung quer zur Hauptwindrichtung Luftbewegungen und damit die für die

bioklimatische Situation wichtige Be- und Entlüftung der Siedlungsfläche behindern (**Schutzgut: Klima/Luft**).

Für das Landschaftsbild stellen die Gebäude sowohl im Nah- als auch im Fernbereich eine Beeinträchtigung dar (**Schutzgut: Landschaftsbild**).

Durch die geplante Wohnbebauung sind hochwertige Biotope wie Obstgehölze und markante Eschen auf extensiver Wiesenfläche betroffen (**Schutzgut: Flora/Fauna**).

8.2.3 Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Der Bebauungsplan bereitet die Eingriffe in den Naturhaushalt vor. Dabei sind insbesondere folgende Eingriffe wesentlich:

- Verlust des Biotoptyps / Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere
- Verlust der klimatischen Funktion
- Verlust der Bodenfunktion durch die Versiegelung
- Verlust der Grundwasserfunktionalität durch stark eingeschränkte Versickerung
- Störung des Landschaftsbildes durch Entfernen der Vegetationsstrukturen und Errichtung der Baukörper

Eine Eingriffsminimierung kann durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Erhaltung und Schutz vorhandener Bäume
- Getrennte Aufnahme und Lagerung des Oberbodens und Wiederverwendung im Baugebiet
- Wiederherstellung bewuchsfähigen Bodens
- Gebäudestellung und Dachform sollen die Nutzung des Regenwassers und der Solarenergie ermöglichen
- Vermeidung von Immissionen

8.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Anpflanzungen im Wohngebiet**
Neuanpflanzungen von Obstbäumen auf den Baugrundstücken
- **Behandlung des Niederschlagswassers**
Die Speicherung von Regenwasser und auch die Nutzung als Brauchwasser soll gewährleistet werden; das Niederschlagswasser kann kleine Teiche in den Gartenanlagen speisen und zur Verdunstung beitragen.
- **Oberflächenbeläge aus wasserdurchlässigem Material**
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
- **Dachbegrünung und Fassadenbegrünung**
Schaffung von Lebensräumen und Niederschlagswasserrückhaltung

8.3 Bilanzierung und Bemessung der Eingriffe nach dem Wiederherstellungsansatz

Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichenden Eingriffe sollen nach dem Wiederherstellungskostenansatz in das Ökokonto umgesetzt werden. Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine entsprechende Berechnung des Kostenäquivalentes wie folgt aus:

8.3.1 Bilanzierung Schutzgüter Landschaftsbild – Boden - Wasserhaushalt

Schutzgut Landschaftsbild

Die verbleibenden Eingriffe sind nicht ausgleichbar. Eine entsprechende Pflanzung auf den Grundstücken kann den landschaftsästhetischen Eingriff mindern.

Schutzgüter Boden - Wasserhaushalt

Der Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser werden gemeinsam betrachtet, um eine Doppelbilanzierung zu vermeiden.

Gesamtfläche			3.382 m ²
Verminderung der Grundwasserneubildung (neue Gebäude und Strassen; bereits überbaute Bereiche werden nicht berücksichtigt)			1.282 m ²
Nachhaltiger Eingriff (90 %)			1.154 m ²
Kostenart	Menge	Kosten (Euro/ m ²)	Gesamtkosten (Euro)
Versiegelung	1.154 m ²	7,00 Euro	8.078 Euro
Mehrwertsteuer	16 %		1.292 Euro
Gesamtkostenäquivalent			9.370 Euro

8.3.2 Bilanzierung Schutzgut Arten und Biotope

Es verbleibt der Eingriff in wertvolle Biotopstrukturen- insbesondere Obstwiesenflächen und Einzelgehölze auf einer Fläche von 1.435 m² (Baugrundstücke für Einfamilienhäuser der Klaus Fahrner Wohnkonzept GmbH zzgl. Erschließungsflächen ohne Grundstücksflächen Heumesser, da diese als Hausgarten genutzt und mit Schuppen bebaut sind).

Beeinträchtigte Biotope (Obstwiese)			1.435 m ²
Durchschnittliche Wiederherstellungsdauer			5 Jahre Wiese 20 Jahre Obstbäume
Kostenart	Menge	Kosten (Euro/ m ²)	Gesamtkosten (Euro)
Kosten Grunderwerb	1.435 m ²	1,53 Euro	2.195 Euro
Herstellungskosten	1.435 m ² Wiese 20 Bäume	0,5 Euro/m ² 50 Euro/St.	718 Euro 1.000 Euro
Planungs-/ Nebenkosten	1.435 m ²	0,17 Euro	244 Euro
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	1.435 m ² Wiese (1 x mähen und räumen jährlich)	0,2 Euro/m ² /5 Jahre	1.435 Euro
	20 Obstbäume (schneiden und Schnitt räumen; 15 Mal in 20 Jahren)	10 Stunden x 27 Euro x 15 Jahre	4.050 Euro

Time-lag 6.-20. Jahr	3,25 % aus den Herstellungskosten x 15 Jahre	55,84 Euro/a x 15 Jahre	838 Euro
Mehrwertsteuer	16 %		1.677 Euro
Gesamtkostenäquivalent			12.157 Euro

Rottenburg am Neckar, den 02.12.2002

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Anlage:
Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

Anlage 1: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme "Schönbuchstraße" in Rottenburg a. N. - Oberndorf

