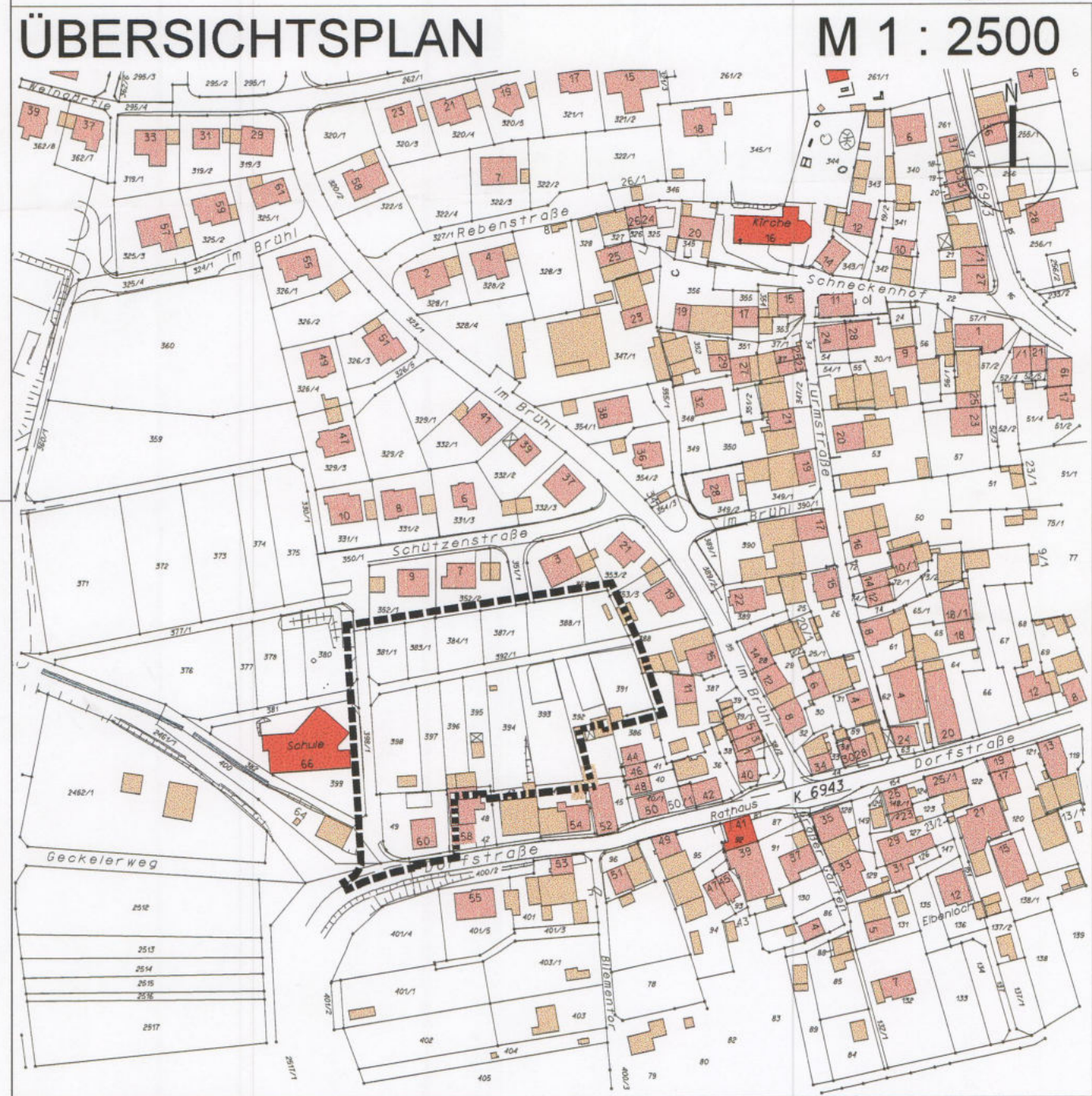
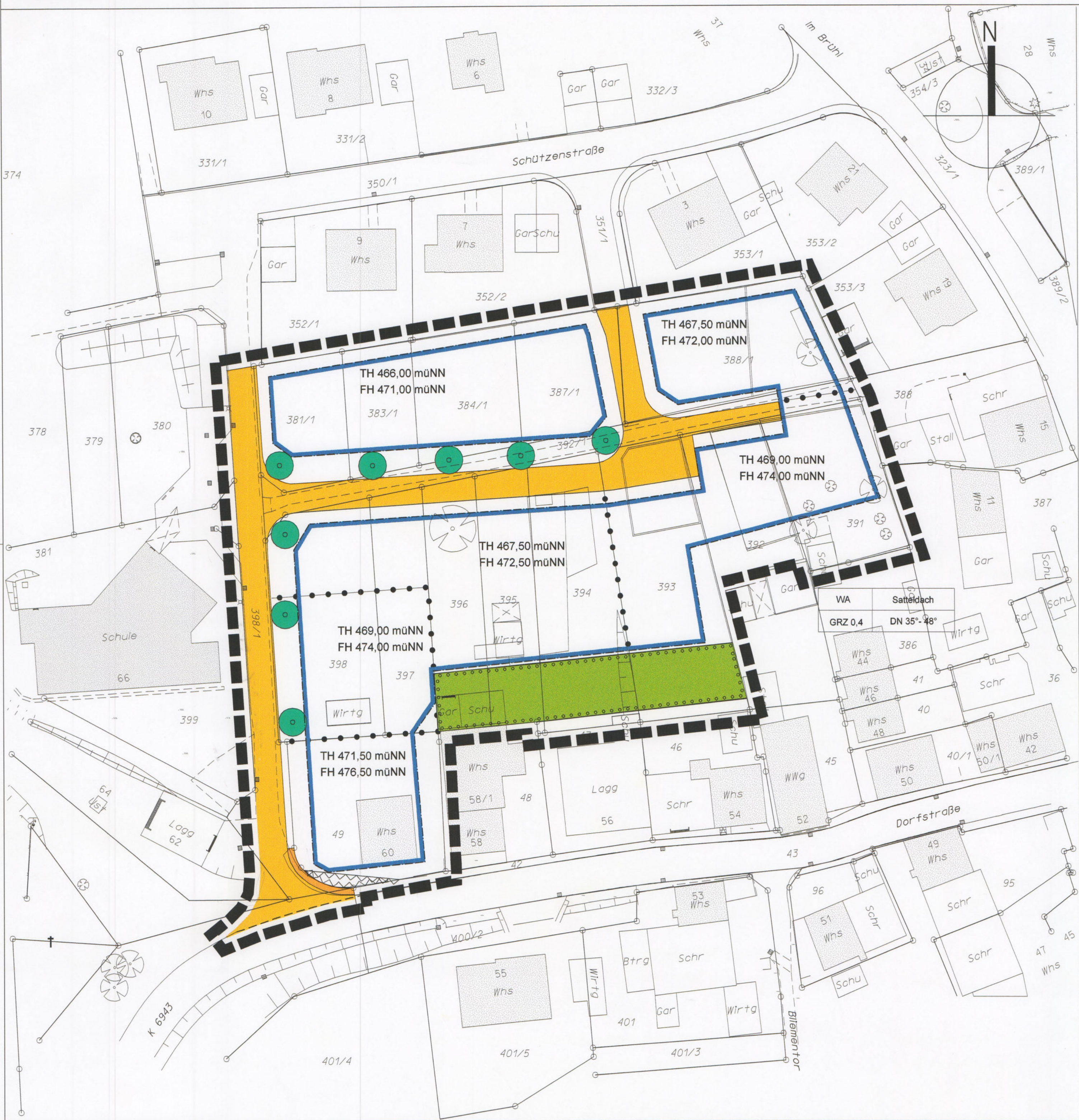




Bebauungsplan "Brühl II"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1 : 500



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Brühl II"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Brühl II" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) (Das Verfahren wird nach dem BauGB in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) zu Ende geführt.)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) durch Eintrag in die Planzeichnung differenziert festgesetzt und in Metern über Normal Null (mÜNN) angegeben.
Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der größten Wandhöhe (z.B. giebelseitig) mit der Oberkante Dachhaut.
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut. Als Gebäudeaußenkante gelten Wände und/oder Stützen.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

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

6.1 Minimierung der Versiegelung

Fußwege, Hofflächen, Stellplätze sowie nur zeitweise befahrene Wege und Rangierflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag - z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit großen Fugen oder Dränpflaster - herzustellen.

6.2 Bodenschutz
Oberboden ist getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 3 und 4 sind zu beachten.

6.3 Wasserhaushalt
Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig. Siehe auch die HINWEISE unter Punkt 5.

6.4 Einsatz insektenchonender Lampen und Leuchten
Für die Außenbeleuchtung sind insektenchonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart der Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind Gehölze gemäß den Pflanzenlisten (siehe HINWEISE unter Punkt 6) zu verwenden. Zum Schutz der Gründungssohle ist in der Nähe von Gebäuden auf tiefwurzelnde Pflanzen zu verzichten.

7.1 Flächenpflanzgebot - Private Grünflächen
Auf der privaten Grünfläche ist pro angefangene 100 m² mindestens ein Obst- oder Laubbäum gemäß Pflanzenliste 1 bis 2 anzupflanzen.

7.2 Einzelpflanzgebot
Zur Erfüllung der Einzelpflanzgebote sind Bäume aus den Pflanzenlisten 1 bis 2 zu verwenden. Von den festgesetzten Standort (siehe Planzeichnung) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

7.3 Begrünung der Baugrundstücke
Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 300 m² mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste 1 bis 2 und ein Strauch gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen. Einzelpflanzgebote werden angerechnet.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbänken sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

Zeichenerklärung

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

GRZ Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

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

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

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

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gehweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Flächen, die von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten sind: Sichtfelder § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen
§ 16 Abs. 5 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachform
WA	Satteldach
Grundflächenzahl	Dachneigung
0,4	35° - 48°

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

2. Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit einem frühmittelalterlichen Friedhof gerechnet werden, dessen Abgrenzung unbekannt ist. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

3. Bodenarbeiten

Die Bodenarbeiten (Bodenaustrub bzw. -auftrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen:

- Heft 10 und Heft 28, Umweltministerium Baden-Württemberg, 1994

- DIN 4124 "Baugruben und Gräben"

Ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaustrub und Bodenauftrag ist anzustreben.

4. Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lettenkeuper-Hochfläche südlich des Neckars. Örtliches Auftreten von Erdfräsen oder Schichtverformungen, die sich aus dem unterliegenden Oberen Muschelkalk hochheben, sind nicht völlig auszuschließen.

Für den Geltungsbereich liegt ein geologisches Erschließungsgutachten vom 09.06.2004 vor, welches beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann. Die Ergebnisse - insbesondere die Hinweise zur Ausführung von Baugruben und zur zulässigen Bodenpressung sowie die Maßnahmen zur Verbesserung des Untergrundes - sind zu beachten und durch zusätzliche Erkundungen nach DIN 4020 zu vervollständigen.

Aufgrund der heterogenen Untergrundsituation sind eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angestrebten Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Angaben der Baugrubenurteilung erforderlich.

5. Schicht- und Sickerwasser

In Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen kann Schicht- oder Sickerwasser auftreten. Ferner können bei angeschnittenen wasserführenden Klüften Wassermengen in nicht vorhersehbaren Ergiebigkeiten auftreten. Da Sickerwasser bei den stark feinkörnigen Böden nur sehr langsam in die Tiefe abfließen kann, ist für die in das Gelände einschneidenden Bauteile eine Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 4 und 6, vorzusehen.

6. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - heimische Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus	Eberesche,
Carpinus betulus	Hainbuche	aucuparia	Vogeleiche
Prunus avium	Vogelkirsche,	Sorbus	Eisbeere
	Süßkirsche,	terminalis	
Prunus padus	Traubenkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn		

Pflanzenliste 2 - lokale typische Obst- und Wildobstsorten (Hochstämme auf Sämlingsunterlagen)

Mostäpfel:	Bittenfelder, Böttlinger Weinapfel, Bohnapfel, Gehrens Rambour, Hauapfel, Kardinal Bea
Tafeläpfel:	Boskoop, Bretbacher, Gewürzäpfel, Glockenapfel, Goldrenette von Blehheim, Goldparmäne, Jakob Fischer, Joseph Musch, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette
Mostbirnen:	Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Gelbmöster, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne
Tafelbirnen:	Alexander Lukas, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Pierre Cornelle, William Christ
Süßkirschen:	Besigheimer Spitze Braune, Büttners Rote Knorpel, Frühe Rote Meckenheimer, Regina
Sauerkirschen:	Gerema, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer
Pflaumen:	Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26, Nr. 1247
Wildobst:	Malus sylvestris - Wildäpfel, Prunus avium - Vogelkirsche, Pyrus pyrastris - Wildbirne, Sorbus aucuparia - "Edulis" - Essbare Eberesche, Sorbus domestica - Speierling, Sorbus terminalis - Eisbeere

Pflanzenliste 3 - heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Cornus sanguinea	Roter Haindorn	Rosa carolina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Weinrose
Eucalyptus europaea	Pflaumenhölzer	Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche, Süßkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. Straßenausbauplan
Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften "Brühl II"

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachform und -neigung sowie die Dacheindeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

1.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°-48° zulässig. Bei begrüntem Dach können Ausnahmen von dieser Festsetzung gemacht werden. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Bei geringerer Neigung als 15° sind die Dachflächen zu begrünen.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegel, Dachsteine, begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur Solarnutzung. Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Zulässig sind Giebel mit Sattel- oder Walmdach, Schiepgiebeln sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Giebel 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgäuben 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 Giebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten.

2. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

3. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

4. Höhenlage des Grundstücks

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen. Abtragungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Retention und Abpufferung des auf den Dach- und Grundstücksflächen anfallenden unversnuten Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung zu erstellen (z.B. Zisternen, Teiche). Das Volumen der Anlagen muss mindestens 1 m³ je 50 m² Dachfläche betragen. Überschüssiges Wasser kann in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT

§ 75 LBO

Wer der nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 festgesetzten örtlichen Bauvorschrift über Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zuwiderhandelt, dass diese beseitigt oder nicht erstellt werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB 27.07.1999

Ortsübliche Bekanntmachung 20.08.1999

Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB 05.12.2005

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 28.03.2006

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 10.04.2006 bis 09.05.2006

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 28.03.2006

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 23.05.2006

Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 10.05.2006

sowie Begründung in der Fassung vom 28.03.2006

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 24.05.2006

Bürgermeister



Leiter des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB Datum der Rechtsverbindlichkeit 09.06.2006

Rottenburg am Neckar, den 09.06.2006

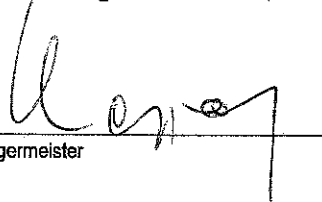
Leiter des Stadtplanungsamtes

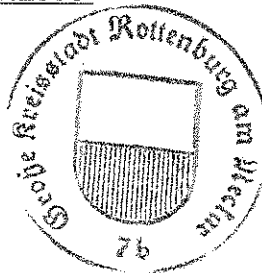
VERFAHRENSVERMERKE

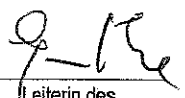
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	<u>27.07.1999</u>
Ortsübliche Bekanntmachung	<u>20.08.1999</u>
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	<u>05.12.2005</u>
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	<u>28.03.2006</u>
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	<u>10.04.2006</u>
bis	<u>09.05.2006</u>
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom	<u>28.03.2006</u>
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	<u>23.05.2006</u>
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	<u>10.05.2006</u>
sowie Begründung in der Fassung vom	<u>28.03.2006</u>

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 24.05.2006


Bürgermeister

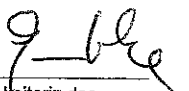



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

09.06.2006

Rottenburg am Neckar, den 09.06.2006


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SCHWALDORF

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BRÜHL II"

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Brühl II“

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
(Das Verfahren wird nach dem BauGB in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) zu Ende geführt.)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) durch Eintrag in die Planzeichnung differenziert festgesetzt und in Metern über Normal Null (müNN) angegeben.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der größten Wandhöhe (z.B. giebelseitig) mit der Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut. Als Gebäudeaußenkante gelten Wände und/oder Stützen.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Es sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

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

6.1 Minimierung der Versiegelung

Fußwege, Hofflächen, Stellplätze sowie nur zeitweise befahrene Wege und Rangierflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag – z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster mit großen Fugen oder Dränpflaster – herzustellen.

6.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 3 und 4 sind zu beachten.

6.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig. Siehe auch die HINWEISE unter Punkt 5.

6.4 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

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

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind Gehölze gemäß den Pflanzenlisten (siehe HINWEISE unter Punkt 6) zu verwenden. Zum Schutz der Gründungssohle ist in der Nähe von Gebäuden auf tiefwurzelnde Pflanzen zu verzichten.

7.1 Flächenpflanzgebot – Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche ist pro angefangene 100 m² mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 bis 2 anzupflanzen.

7.2 Einzelpflanzgebot

Zur Erfüllung der Einzelpflanzgebote sind Bäume aus den Pflanzenlisten 1 bis 2 zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten (siehe Planzeichnung) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

7.3 Begrünung der Baugrundstücke

Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 300 m² mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste 1 bis 2 und ein Strauch gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen. Einzelpflanzgebote werden angerechnet.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

2. Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit einem frühmittelalterlichen Friedhof gerechnet werden, dessen Abgrenzung unbekannt ist. 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 Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

3. Bodenarbeiten

Die Bodenarbeiten (Bodenaushub bzw. -auftrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen:

- Heft 10 und Heft 28, Umweltministerium Baden-Württemberg, 1994
- DIN 4124 „Baugruben und Gräben“.

Ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und Bodenauftrag ist anzustreben.

4. Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lettenkeuper-Hochfläche südlich des Neckartals. Örtliches Auftreten von Erdfällen oder Schichtverformungen, die sich aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk hochpausen, sind nicht völlig auszuschließen.

Für den Geltungsbereich liegt ein geologisches Erschließungsgutachten vom 09.06.2004 vor, welches beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann. Die Ergebnisse – insbesondere die Hinweise zur Ausführung von Baugruben und zur zulässigen Bodenpressung sowie die Maßnahmen zur Verbesserung des Untergrundes – sind zu beachten und durch zusätzliche Erkundungen nach DIN 4020 zu vervollständigen.

Aufgrund der heterogenen Untergrundsituation sind eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Angaben der Baugrundbeurteilung erforderlich.

5. Schicht- und Sickerwasser

In Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen kann Schicht- oder Sickerwasser auftreten. Ferner können bei angeschnittenen wasserführenden Klüften Wassermengen in nicht vorhersehbaren Ergiebigkeiten auftreten. Da Sickerwasser bei den stark feinkörnigen Böden nur sehr langsam in die Tiefe abfließen kann, ist für die in das Gelände einschneidenden Bauteile eine Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 4 und 6, vorzusehen.

6. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – heimische Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche,
Carpinus betulus	Hainbuche		Vogelesche
Prunus avium	Vogelkirsche, Süßkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn		

Pflanzenliste 2 – lokaltypische Obst- und Wildobstsorten (Hochstämme auf Sämlingsunterlagen)

Mostäpfel:	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Bohnapfel, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Kardinal Bea
Tafeläpfel:	Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldrenette von Blehnheim, Goldparmäne, Jakob Fischer, Joseph Musch, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette
Mostbirnen:	Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne
Tafelbirnen:	Alexander Lukas, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Pierre Corneille, William Christ
Süßkirschen:	Besigheimer Spitze Braune, Büttners Rote Knorpel, Frühe Rote Meckenheimer, Regina
Sauerkirschen:	Gerema, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer
Pflaumen:	Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26, Nr. 1247
Wildobst:	Malus sylvestris – Wildapfel, Prunus avium – Vogelkirsche, Pyrus pyraster – Wildbirne, Sorbus aucuparia ,Edulis' – Essbare Eberesche, Sorbus domestica – Speierling, Sorbus torminalis – Elsbeere

Pflanzenliste 3 – heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe,
Carpinus betulus	Hainbuche		Schwarzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche, Süßkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften „Brühl II“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Brühl II“ außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Die Dachform und -neigung sowie die Dacheindeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

1.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°-48° zulässig. Bei begrünten Dächern können Ausnahmen von dieser Festsetzung gemacht werden.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Bei geringerer Neigung als 15° sind die Dachflächen zu begrünen.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegel, Dachsteine, begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur Solarnutzung.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; Metaldächer sind nur beschichtet zulässig.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Zulässig sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Schleppgauben sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

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

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

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Retention und Abpufferung des auf den Dach- und Grundstücksflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung zu erstellen (z.B. Zisternen, Teiche). Das Volumen der Anlagen muss mindestens 1 m³ je 50 m² Dachfläche betragen.

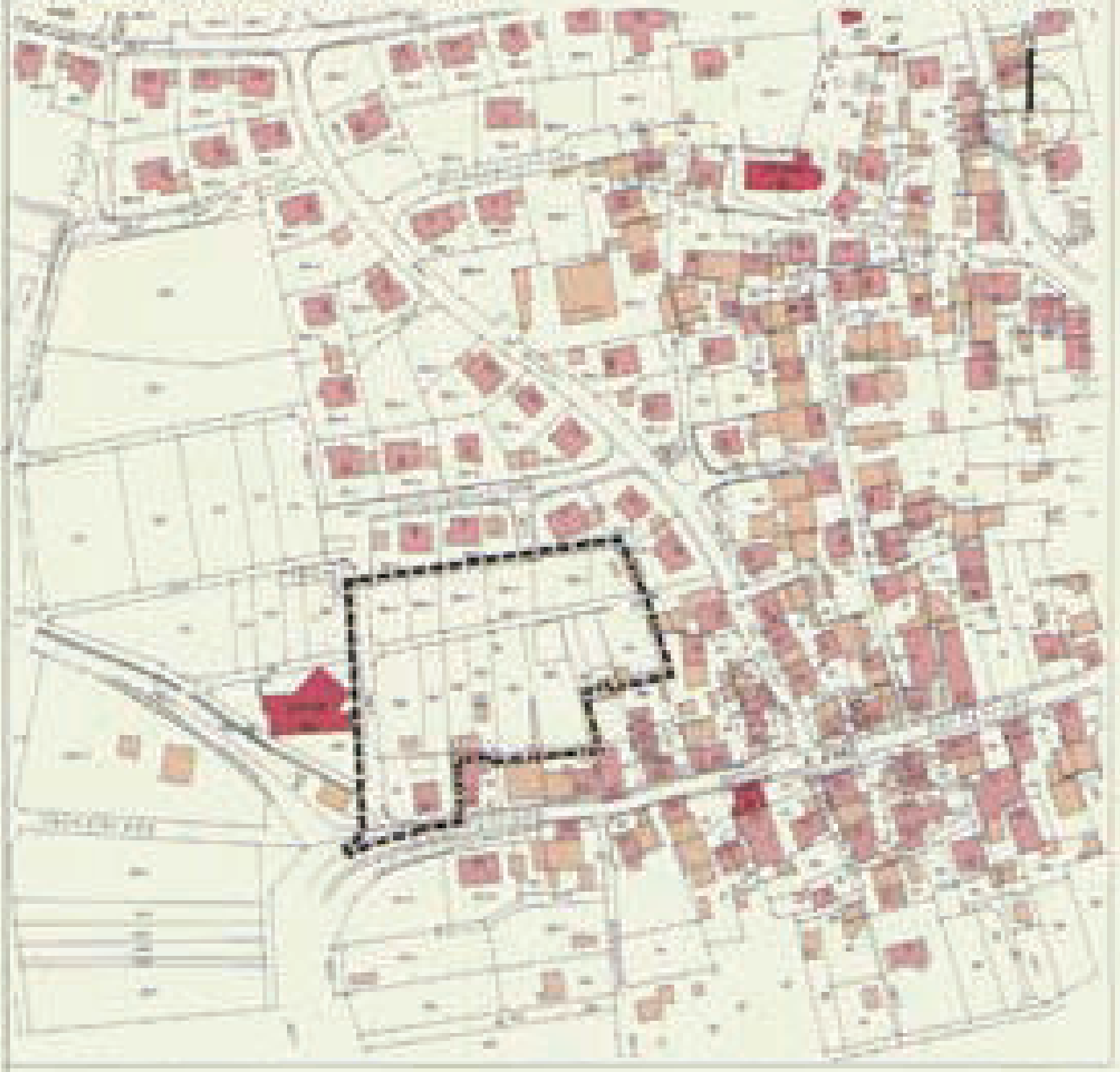
Überschüssiges Wasser kann in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

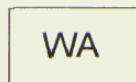
Wer der nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 festgesetzten örtlichen Bauvorschrift über Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zuwiderhandelt, dass diese beseitigt oder nicht erstellt werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 2500



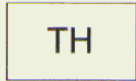
Zeichenerklärung



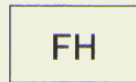
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



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



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



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



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



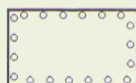
Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



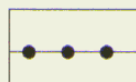
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Flächen, die von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten sind: Sichtfelder § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen
§ 16 Abs.5 BauNVO

Nutzungsschablone

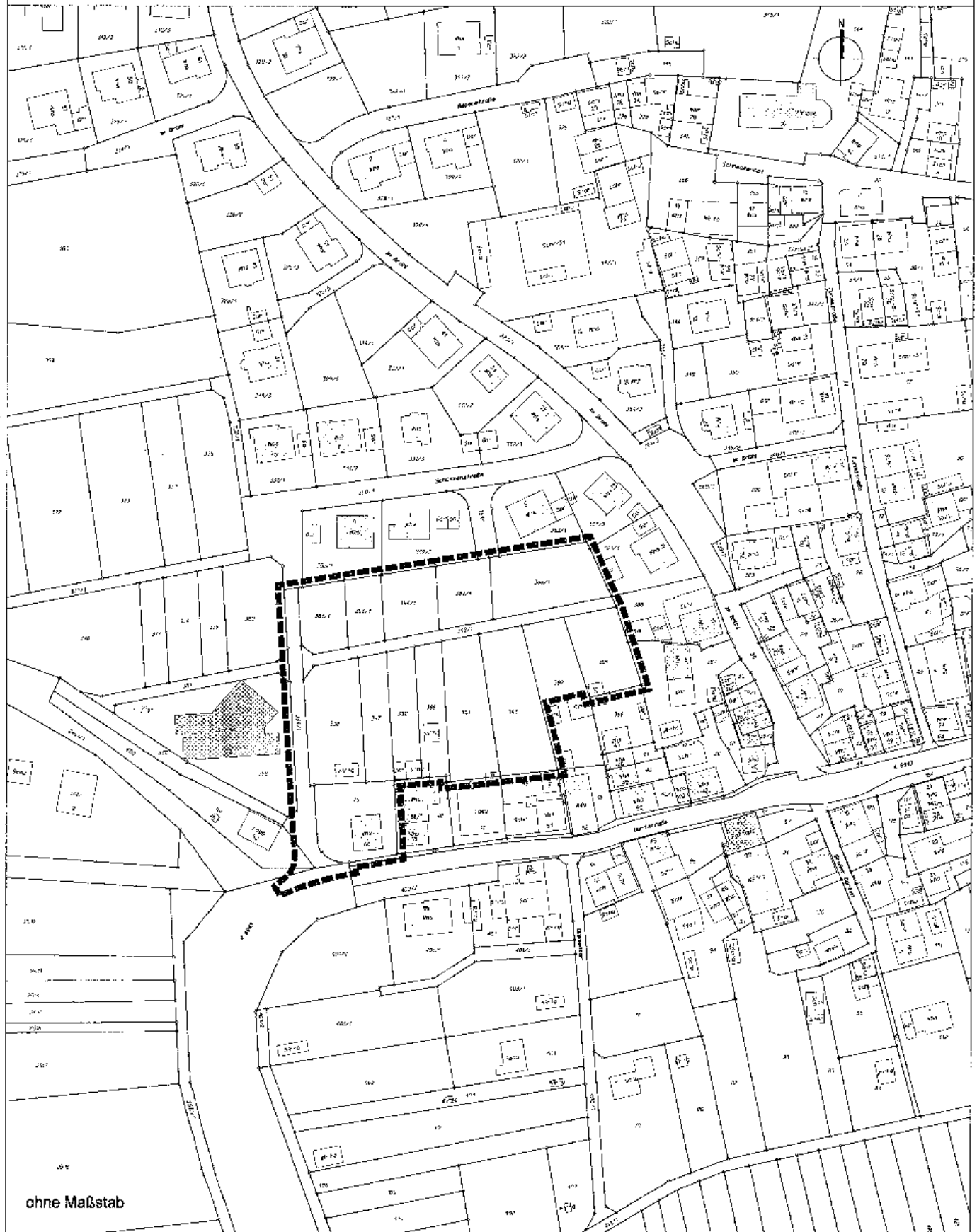
Art der baulichen Nutzung WA	Dachform Satteldach
Grundflächenzahl 0.4	Dachneigung 35 - 48°

Bebauungsplan

" Brühl II "

Rottenburg am Neckar

- Schwalldorf



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	3
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4.	Beschreibung des Plangebietes	4
5.	Rahmenbedingungen durch Fachplanungen.....	4
6.	Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur	4
6.1.	Grünordnungsplan.....	4
6.2.	Geologisches Gutachten	5
7.	Planungskonzept	6
7.1.	Städtebauliches Konzept.....	6
7.2.	Grünkonzept.....	6
7.3.	Verkehrerschließung	6
7.4.	Ver- und Entsorgung	7
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
8.1.	Art der baulichen Nutzung	7
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
8.3.	Bauweise	7
8.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
8.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
8.6.	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
8.7.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	8
8.8.	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	8
8.9.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	8
8.10.	Hinweise.....	8
9.	Örtliche Bauvorschriften	8
10.	Flächenbilanz.....	8
11.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	8
12.	Kosten	9
13.	Folgekosten	9

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 27. Juli 1999 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brühl II“ gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten und das innerörtliche Potential von Schwalldorf auszuschöpfen.

Anlass für die Planaufstellung war eine Bauvoranfrage in dem Gebiet. Das Wohnbauvorhaben wäre nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungsfähig gewesen, jedoch hätte eine Bebauung des Flurstücks die Erschließung der umliegenden, unbebauten Grundstücke unmöglich gemacht. Für die geordnete Bebauung des Gebietes zu Wohnzwecken bedarf es einer Erschließung und einer Bodenordnung, denn nicht alle Grundstücke sind an die - teilweise zu schmale - Schützenstraße angebunden. Die innere und äußere Erschließung ist nicht gesichert. Der Bebauungsplan bildet daher die Grundlage für die Herstellung und Ergänzung der öffentlichen Straße sowie für die Neuordnung und flächensparende Bebauung der Grundstücke.

Der Bebauungsplan „Brühl II“ überlagert im Bereich der Schützenstraße den Bebauungsplan „Brühl“, der seit dem 09.01.1995 in Kraft ist.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg/Hirrlingen/Neustetten/Starzach ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB bleibt gewahrt, da das geplante allgemeine Wohngebiet „Brühl II“ nur einen kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ausmacht.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen. Es bestehen keine kartierten § 24a-Biotope.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Gemäß den Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau findet das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) Anwendung auf das Bebauungsplanverfahren.

Im Plangebiet wird mit 0,9 ha x GRZ 0,4 eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27. Juli 2001 sind damit eine Vorprüfung des Einzelfalls und eine UVP nicht erforderlich.

In einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (auf dem Flurstück Nr. 49) gelten die örtlichen Bauvorschriften „Brühl“ vom 09.01.1995 und ergänzend die Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985. Beide Satzungen treten mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften „Brühl II“ außer Kraft.

Der Anhang 1 zum Flächennutzungsplan weist im Bereich der Parzellen 381-388 auf Gräber der Merowingerzeit als archäologisches Bodendenkmal der Vor- und Frühgeschichte und damit Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hin.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Gebietes von Schwalldorf und umfasst eine Gesamtfläche von 0,9 ha. Es wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung „Weingärtle“
- im Osten und Süden durch Wohnbebauung, geprägt durch dörfliche bzw. landwirtschaftliche Strukturen
- im Westen durch das Schulgelände.

Das Gebiet ist von der Schützenstraße ausgehend über einen Feldweg zugänglich und wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Einige Schuppen, Garagen sowie wenige Nutz- und Ziergehölze sind vorhanden.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von ca. 465 m ü. NN im Südosten bis 460 m ü. NN im Nordwesten auf. Naturräumlich befindet es sich auf der südlich an das Neckartal angrenzenden Hochfläche der „Oberen Gäue“.

5. Rahmenbedingungen durch Fachplanungen

Anhand der grünordnerischen Untersuchung soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt werden. Der vorliegende Grünordnungsplan¹ basiert auf einer detaillierten schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Untersuchungsgebietes durch die geplanten Nutzungsänderungen. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.1 dargestellt.

Im Rahmen eines geologischen Gutachtens² wurde die Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser geprüft und es wurden Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.2 zusammengefasst.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die Erschließungsplanung³ erarbeitet. Sie ist in Kapitel 7.3 und 7.4 erläutert.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1. Grünordnungsplan

Anhand der grünordnerischen Untersuchung wurde die ökologische Bedeutung des Gebietes einschließlich seiner Schutzgüter analysiert und die Auswirkungen der Planung bzw. der baulichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet. Auf Grundlage eines vierstufigen Bewertungsmodells wurde dem Plangebiet sowie den Eingriffen insgesamt eine geringe Bedeutung zugewiesen. Die Ursache für dieses Bewertungsergebnis liegt in der Vorbelastung des Gebietes durch Bodenbearbeitung und -verdichtung, Versiegelungen, Biotopmangel im Bereich der Ackerflächen und letztendlich die Lage im Siedlungsbereich. Als wesentliche zu erwartende Beeinträchtigung ist im Gebiet weitere Versiegelung und Bebauung zu erwarten.

¹ Prof. Schmid – Treiber – Partner, Grünordnungsplan „Brühl II“ in Rottenburg – Schwalldorf (Textteil und Pläne), Leonberg, 15.04.2005

² Dipl. Geologe Heiner Terton, Geologisches Erschließungsgutachten: BV „Erschließung „Brühl II“, Mössingen, 09.06.2005

³ Gauss + Lörcher, Ingenieurtechnik GmbH, Erschließungsplanung „Brühl II“, Rottenburg am Neckar, 22.02.2006

Auf der Grundlage der Konfliktanalyse wurden Maßnahmen erarbeitet, wodurch die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gemindert werden können.

- M 1** Schaffung neuer Biotopstrukturen:
- Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen innerhalb der privaten Gärten, auch in den Vorgartenzonen entlang der Straßen.
- M 2** Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs:
- Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen in Zisternen und Rückhalteteichen.
 - Teilweise Aufrechterhaltung von Bodenfunktionen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Hof- und Stellplatzflächen.
- M 3** Minimierung klimatischer Belastungen durch klimafördernde Maßnahmen:
- Durchgrünung des Baugebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Grünflächen.
- M 4** Landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes:
- Pflanzung von landschaftstypischen Laubgehölzen im Bereich der Grünflächen.
 - Festsetzung zur Begrenzung der Bauflächen und Gebäudehöhen sowie zur orts- bzw. landschaftstypischen Gestaltung der Gebäude.
- M 5** Weitestmögliche Verringerung des Grades der Versiegelung:
- Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein angemessenes Mindestmaß.
 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Wege, Stellplätze.
 - Verminderung des Verkehrsflächenanteils durch Mischnutzungen und z.B. Verzicht auf separate Gehwege.
 - Verdichtetes, jedoch den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen.

Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend dazu wurden Empfehlungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft formuliert.

Der Grünordnungsplan stellt somit die nach § 1a BauGB erforderliche Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung sicher. Der Ausgleich zu erwartender, ungeminderter Eingriffe ist nicht erforderlich, da das Gebiet „Brühl II“ im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt und Eingriffe demnach bereits vor der Planaufstellung zulässig waren.

6.2. Geologisches Gutachten

Im Untersuchungsgebiet stehen nach Geologischer Karte Schichten des Lettenkeupers an. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse und Überprüfung der Versickerungseigenschaften wurden insgesamt fünf Kleinbohrungen im Rammkernverfahren durchgeführt. Unter dem schwach humosen bis humosen, durchwurzelter Oberboden dominierten steife Schluffe, denen in unterschiedlicher Häufigkeit Tone und Sande beigemischt waren. Mit zunehmender Tiefe fanden sich eingeschaltete verwitterte Sandsteinkomplexe, sandige und tonige Lagen im Wechsel. Die Wechsellagerungen repräsentieren den Lettenkeuper.

Der Untergrund wurde als gering tragfähig und teilweise nicht tragfähig eingestuft. Es wurden daher Maßnahmen zur Verbesserung des Untergrundes vorgeschlagen. Grundsätzlich ist es erforderlich, bei zukünftigen Bauvorhaben detaillierte Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen.

Das Gutachten trifft zudem Aussagen über die zulässige Bodenpressung und die Baugrubenerstellung und -sicherung.

Die Überprüfung der Versickerungseigenschaften ergab, dass eine Versickerung mit zeitweiliger Zwischenspeicherung in allen untersuchten Bereichen abzulehnen ist, da der notwendige Durchlässigkeitsbeiwert nicht erreicht wurde.

Schicht- und Sickerwasserzutritte in relevanten Gründungsebenen wurden während der Aufschlussarbeiten nicht festgestellt. Es muss jedoch, insbesondere bei starken Niederschlägen, grundsätzlich mit einer gelegentlichen Schicht- und Sickerwasserzuführung gerechnet werden. Ferner können bei angeschnittenen wasserführenden Klüften Wassermengen in nicht vorhersehbaren Ergiebigkeiten auftreten.

Da in Arbeitsräume eindringendes Sickerwasser bei den stark feinkörnigen Böden nur sehr langsam in die Tiefe abfließen kann, ist für die in das Gelände einschneidenden Bauteile eine Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser nach DIN 18195, Teil 4 und 6, vorzusehen.

Die Erkenntnisse der Baugrundbeurteilung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7. Planungskonzept

7.1. Städtebauliches Konzept

Die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten sind aufgrund der geringen Fläche des allgemeinen Wohngebietes „Brühl II“ begrenzt. Aus diesem Grund ist die Erschließung auf ein Minimum reduziert.

Die Baufenster sind im Hinblick auf eine flächensparende Grundstücksaufteilung und Bebauung großzügig gehalten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und ebenso die Gestaltung der zukünftigen Bebauung orientieren sich an der gebauten Umgebung, um eine harmonische Einbindung in die städtebauliche Situation zu gewährleisten.

7.2. Grünkonzept

Es ist eine Durchgrünung des Gebietes mit Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen, um neue Biotopstrukturen zu schaffen und um zur Verbesserung der klimatischen Situation und des Landschaftsbildes beizutragen. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Minderung baulicher Eingriffe entsprechend des Grünordnungsplanes, siehe Kapitel 6.1. Die im Süden des Plangebietes festgesetzten, zu bepflanzenden, privaten Grünflächen dienen den Bewohnern der angrenzenden, dichten Bebauung der Dorfstraße. Somit wird – auf Wunsch der Eigentümer – ein Teil der vorhandenen Freiflächen als Erholungsraum gesichert.

7.3. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Schützenstraße ausgehend, wobei für die durchgehende Erschließung eine Straßenbreite von 5,25 m brutto erforderlich ist, so dass Fahrzeuge und Lastkraftwagen im Gegenverkehr mit verminderter Geschwindigkeit passieren können bzw. so dass eine Durchfahrtsbreite von 3,00 m für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist, falls Fahrzeuge auf der öffentlichen Verkehrsfläche parken. Von der Erschließungsstraße geht ein kurzer, 3,50 m breiter Stichweg in Richtung Osten ab, um alle Flächen ausreichend zu erschließen. Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche ist Mischverkehrsfläche, wodurch die Straßenquerschnitte auf Mindestmaße verringert werden konnten. Angemessene Übergänge zu den vorhandenen Straßen- und Gehwegflächen werden hergestellt.

7.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt wegen der Topographie des Plangebiets, dem fehlenden Vorfluter und dem für Versickerung ungeeigneten Boden im Mischsystem.

Entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes und zugunsten der ökologischen Bilanz sind auf den privaten Baugrundstücken Anlagen für die Rückhaltung und Verwendung von unverschmutztem Dach- und Oberflächenwasser zu erstellen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Einschränkungen ergeben sich aus der Kleinteiligkeit des Gebietes und der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch differenzierte First- und Traufhöhen in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf maximal um 50 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden; jedoch nur bis zu einem Höchstwert von 0,6. Grundlage für die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung sind die Topographie und die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Dies gilt vor allem für die gestaffelt festgesetzten First- und Traufhöhen in Metern über Normal Null, die somit auf die Geländehöhe bezogen sind. Die absoluten Firsthöhen variieren damit zwischen 10 und 12 m, die Traufhöhen liegen bei durchschnittlich 6 m. Dass sich nördlich der privaten Grünflächen geringere absolute Höhen ergeben, ist insofern beabsichtigt, dass die Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraße und nicht in sogenannter zweiter Reihe realisiert werden.

8.3. Bauweise

Die für das dörfliche Wohngebiet angemessene Bauweise ist die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich an der Erschließung und nehmen Rücksicht auf Pflanzgebote und geringe Grundstücksgößen. In unmittelbarer Nähe zum westlich gelegenen Schulgebäude beträgt der Abstand der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen 5,00 m.

Nach § 23 Abs. 5 BauGB können überdeckte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

8.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Wohnungszahl auf 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte berücksichtigt die Kleinteiligkeit des Gebietes.

8.6. 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, wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, so auch die Verwendung von Lampen mit insektenschonender Technik.

Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig, denn Schicht- und Sickerwasser (siehe HINWEISE unter Punkt 5) unterliegt nicht der Beseitigungs- und Reinigungspflicht. In die Kanalisation abgeleitetes Schicht- und Sickerwasser steht zudem nicht mehr der Grundwasseranreicherung zur Verfügung.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Möglicherweise müssen Maßnahmen zur Bodenverbesserung ergriffen werden (vgl. HINWEISE Punkt 3 und 4 bzw. geologisches Gutachten, Kapitel 6.2). Zudem sollte innerhalb der Baugrundstücke ein Massenausgleich erzielt werden. Weiterhin sind die Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken, die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Fußwege mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

8.7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Durchgrünung der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen mit Laubbäumen und Sträuchern ist Ergebnis der Grünordnungsplanung, siehe Kapitel 6.1 und 7.2.

8.8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzung sichert die festgesetzte Bepflanzung langfristig.

8.9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Randeinfassungen sind kostenfrei zu dulden.

8.10. Hinweise

Die Festsetzungen werden um Hinweise ergänzt, die sich aus den Fachgutachten ergeben oder die zu einem besseren Verständnis des Bebauungsplanes und einer bestmöglichen Umsetzung beitragen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften treten die für das Flurstück Nr. 49 bisher geltenden Vorschriften (Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg und Bauvorschriften „Brühl“) außer Kraft. Stattdessen werden für das gesamte Baugebiet gestalterische Elemente aus der Umgebung – südlich und östlich des Plangebietes gilt weiterhin die Dorfbildsatzung, nördlich gelten die Bauvorschriften „Weingärtle“ – aufgegriffen und aufeinander abgestimmt, so dass ein einheitliches und mit der Umgebung im Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden kann.

Die Bauvorschriften für Dachgauben lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an und wurden aufgrund der häufigen Nachfrage um Bestimmungen für Dacheinschnitte ergänzt. Für Dacheinschnitte gelten zur Wahrung des Erscheinungsbildes die gleichen Gestaltungsvorgaben wie für Dachgauben.

Die Vorschrift über Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser ist Teil des Entwässerungskonzeptes, siehe Kapitel 7.4.

10. Flächenbilanz

Überbaubare Grundstücksfläche WA	0,57 ha	57 %
Sonstige Grundstücksfläche WA	0,20 ha	22 %
Private Grünfläche	0,06 ha	7 %
Straßenverkehrsfläche, versiegelt	0,13 ha	14 %
Gesamtfläche	0,90 ha	100 %

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

12. Kosten

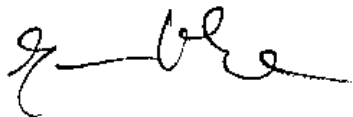
Die beitragsfähigen Erschließungskosten wurden vom Tiefbauamt am 07.03.2006 wie folgt geschätzt:

Straßenbau	~ 107.260,-- €
Beleuchtung	~ 8.770,-- €
Wasserleitung	~ 64.520,-- €
Entwässerung	~ 115.680,-- €
Gesamt inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuern	~ 296.230,-- €

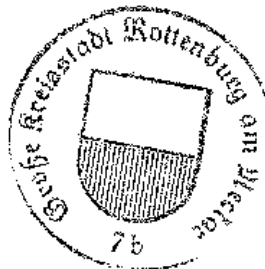
13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz und Sonstigem (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden mit ca. 3.720,-- € jährlich ermittelt.

Rottenburg am Neckar, den 28.03.2006



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Karen Bounaga
Stadtplanungsamt