



BEBAUUNGSPLAN "WEINGÄRTLE NORD"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1:500



WA
MD

0,4
TH
FH
2 WE

0
E
ED
SD
DN
↔

BAULINIE
BAUGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

GEHWEG
FAHRBAHN
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
FELDWEG

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE / VERKEHRSGRÜN
PRIVATE GRÜNLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG OBSTBAUMWIESE
FLÄCHENPFLANZGEBOT, HECKEN UND STRÄUCHER
ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
EINZELPFLANZGEBOT

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE U.SICHTFELD
LEITUNGSRECHT
GARAGEN
OD - GRENZE

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
DORFGEBiet § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZahl
HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUfHÖHE MAX. 3,50 m § 9 (1) Nr. 1 BauGB
HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRStHÖHE MAX. 8,50 m § 16, 18 BauNVO
MAX. 2 WOHNHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

BAUWEISE

OFFENE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR DOPPEL- UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
SATTELDACH
DACHNEIGUNG
HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

BAULINIE
BAUGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG
FAHRBAHN
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
FELDWEG

GRÜNLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE / VERKEHRSGRÜN
PRIVATE GRÜNLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG OBSTBAUMWIESE
FLÄCHENPFLANZGEBOT, HECKEN UND STRÄUCHER
ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE U.SICHTFELD
LEITUNGSRECHT
GARAGEN
OD - GRENZE

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Rechtsgrundlagen
§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1-25 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung des Investitionserleichterungsgesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466 ff.).
Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.85 (GBl. I S. 51).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 1-21 a BauNVO
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

Aufgrund von § 9 (1) Ziff. 6 BauGB wird festgesetzt, daß in Teilbereichen pro Gebäude max. 2 bzw. 3 Wohnungen zulässig sind, siehe Planeintrag:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
§ 1 (5,6) BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch max. First- und Traufhöhen, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EPH), festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
In Anwendung von § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern bei Wegen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine) verwendet werden oder Garagen mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

2. Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Für den gesamten Planbereich wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Ziff. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Die Stellung der Hauptbaukörper ist im Plan durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung ausgewiesen.

5. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen § 9 (1) Ziff. 20 BauNVO

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesene Sichtfläche ist von jeglicher baulichen oder sonstigen sich behindernden Nutzung mit mehr als 0,70 Meter Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten (siehe Planeintrag).
Auf den als nichtüberbaubare Flächen entlang der K 6943 (Coburger Straße) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

7.2 Feldwege

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 (2) Ziff. 4 StrG festgesetzt.

8. Grünfläche § 9 (1) Ziff. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch und als Obstbaumwiese zu nutzen.
In der Grünfläche - Obstbaum - sind heimische Obstbäume mit Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten.

9. Pflanzgebot/Pflanzerhaltung § 9 (1) 25 BauGB

Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) auszuführen. Mit Pflanzhaltungsgesetz ausgewiesene vorhandene Bäume sind zu pflegen und bei Baumaßnahmen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus techn. Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen.
Je angefangene 30 qm zu beplanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB
Die eingetragene Fläche für Leitungsrecht dienen zur Ver- und Entsorgung der entsprechenden Flurstücke.

11. Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen § 9 (1) Ziff. 26 BauGB
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen ggfls. Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von max. 2 Meter von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Sie sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 Meter Breite und 0,6 Meter Tiefe zulässig. Der Hinterbeton ist von dem jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform / Dachneigung
Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
Garagen sind mit Satteldach mit einer Neigung von mind. 18 Grad auszuführen.

1.2 Dachdeckungsmaterial

Zur Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel bzw. gleichfarbige Dachsteine und Dachbegrünung zulässig.

2. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff und Metallverkleidungen (ausgenommen Glas), sowie nicht abgetönte Fassadenfarben sind unzulässig.

3. Stellplatzflächen, Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wassergebundenen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenplaster o. ä.) auszubilden.

4. Antennen

Pro Wohnhaus ist nur eine Antenne zulässig.
Parabolantennen sind farblich in die Dachfläche oder Fassade zu integrieren, wobei die Aufstellung in der Dachfläche die Firsthöhe nicht überragen darf.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stütze der Leistung und unterhalb der Traufe zulässig.

III. Hinweise

1. Wiedereinbau von Unter- und Oberboden

Anfallender Erdaushub ist, soweit möglich, vor Ort wieder einzubauen.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EPH) ist mit dem Bauverwaltungsamt -Sachgebiet Baurecht- gem. § 11 Abs. 2 Landesbauordnung abzustimmen.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen unter einer Lockerstellungsaufgabe unbekannter Mächtigkeit die Gesteine des Lettenkeupers an. Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten geotechnische Fragen ergeben (z.B. Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung der Lettenkeupergesteine) ist ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

5. Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

ROTTENBURG AM NECKAR BEBAUUNGSPLAN "WEINGÄRTLE NORD"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 15.11.1994 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.10.1994.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 15.11.1994 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 15.11.1994 vom 09.12.1994 bis 09.01.1995 in der Fassung vom 15.11.1994 von 09.12.1994 bis 09.01.1995 öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a.N., den 10.01.1995

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 25.07.1995 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.07.1995 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.10.1994 / 10.07.1995 / 25.07.1995.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den 10.07.1995

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 05.09.1995 Nr. 22-32/25112-1-104/95 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 10.09.1995

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 10.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 10.09.1995

AMT FÜR STADTPLANUNG
ROTTENBURG A. N. DEN 17.07.1995

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
MD	DORFGEBIET § 5 BauNVO

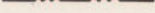
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	
TH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. 3.50 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
FH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. 8.50 m	§§ 16, 18 BauNVO
2 WE	MAX. 2 WOHNHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB.	

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR DOPPEL - UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

	BAULINIE
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

	GEHWEG FAHRBAHN
	VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
	FELDWEG

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE , ZWECKBESTIMMUNG OBSTBAUMWIESE
	FLÄCHENPFLANZGEBOT , HECKEN UND STRÄUCHER
	ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
	EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE U.SICHTFELD
	LEITUNGSRECHT
	GARAGEN
	OD - GRENZE

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1-25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungsgesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGB I S. 466 ff).

Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.85 (GBl. S. 51).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 1-21 a BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

Aufgrund von § 9 (1) Ziff. 6 BauGB wird festgesetzt, daß in Teilbereichen pro Gebäude max. 2 bzw. 3 Wohnungen zulässig sind, siehe Planeintrag:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
§ 1 (5,6) BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch max. First- und Traufhöhen, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

In Anwendung von § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern bei Wegen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine) verwendet werden oder Garagen mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

2. Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Für den gesamten Planbereich wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Ziff. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Die Stellung der Hauptbaukörper ist im Plan durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung ausgewiesen.

5. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen § 9 (1) Ziff. 20 BauNVO

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesene Sichtfläche ist von jeglicher baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit mehr als 0,70 Meter Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten (siehe Planeintrag).
Auf den als nichtüberbaubare Flächen entlang der K 6943 (Coburger Straße) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

7.2 Feldwege

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 (2) Ziff. 4 StrG festgesetzt.

8. Grünfläche § 9 (1) Ziff. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch und als Obstbaumwiese zu nutzen.

In der Grünfläche - Obstbaum - sind heimische Obstbäume mit Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten.

9. Pflanzgebot/Pflanzerhaltung § 9 (1) 25 BauGB

Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) auszuführen. Mit Pflanzerhaltungsgebot ausgewiesene vorhandene Bäume sind zu pflegen und bei Baumaßnahmen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus techn. Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen.

Je angefangene 30 qm zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

Die eingetragene Fläche für Leitungsrecht dienen zur Ver- und Entsorgung der entsprechenden Flurstücke.

11. Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen § 9 (1) Ziff. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen ggfls. Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von max. 2 Meter von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Sie sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 Meter Breite und 0,6 Meter Tiefe zulässig. Der Hinterbeton ist von dem jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBo

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform / Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Garagen sind mit Satteldach mit einer Neigung von mind. 18 Grad auszuführen.

1.2 Dachdeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel bzw. gleichfarbige Dachsteine und Dachbegrünung zulässig.

2. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff und Metallverkleidungen (ausgenommen Glas), sowie nicht abgetönte Fassadenfarben sind unzulässig.

3. Stellplatzflächen, Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wassergebundenen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster o. ä.) auszubilden.

4. Antennen

Pro Wohnhaus ist nur eine Antenne zulässig.

Parabolantennen sind farblich in die Dachfläche oder Fassade zu integrieren, wobei die Aufstellung in der Dachfläche die Firsthöhe nicht überragen darf.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Traufe zulässig.

III. Hinweise

1. Wiedereinbau von Unter- und Oberboden

Anfallender Erdaushub ist, soweit möglich, vor Ort wieder einzubauen.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist mit dem Bauverwaltungsamt -Sachgebiet Baurecht- gem. § 11 Abs. 2 Landesbauordnung abzustimmen.

3. Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen.

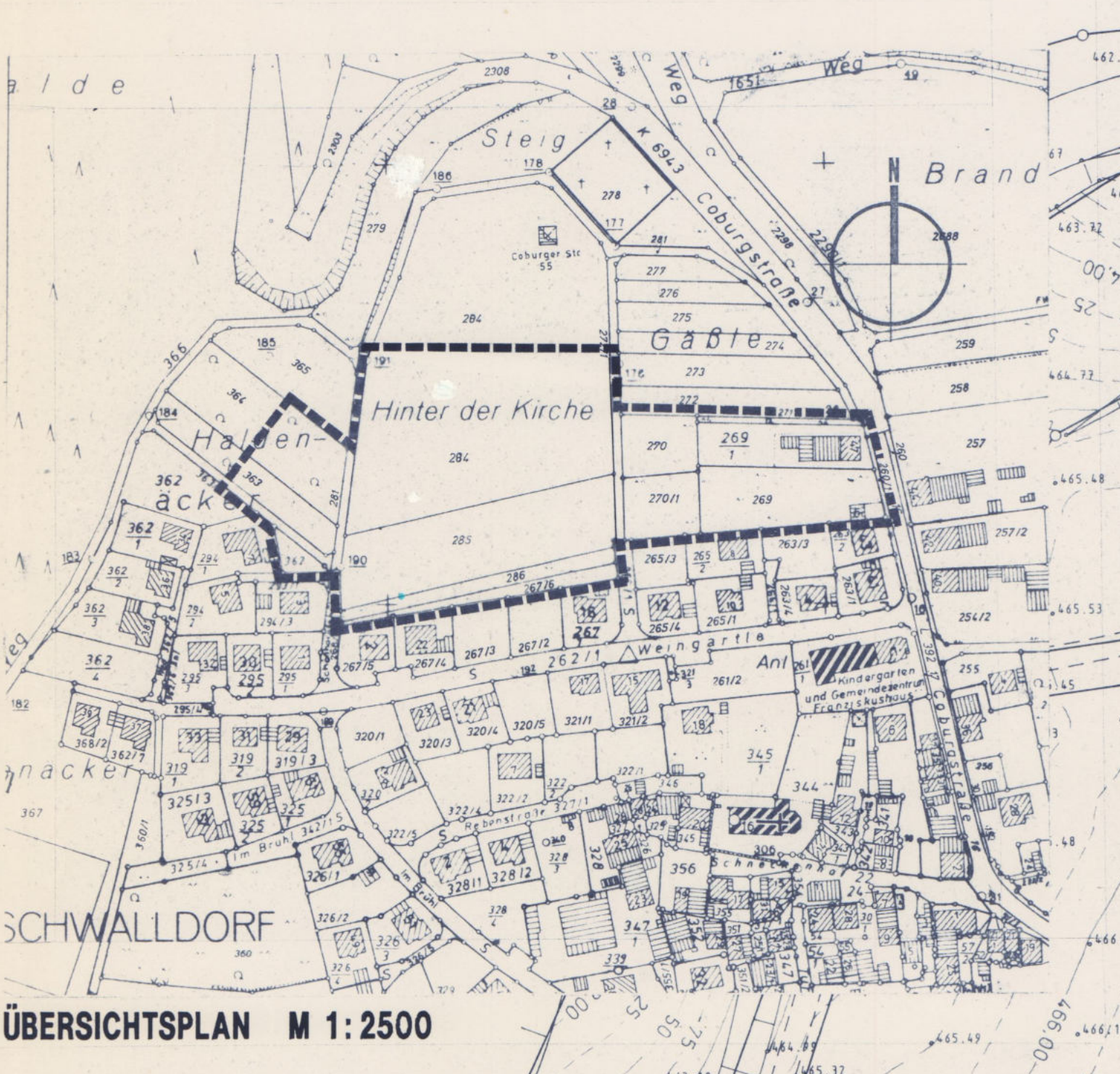
Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

4. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen unter einer Lockergesteinsauflage unbekannter Mächtigkeit die Gesteine des Lettenkeupers an. Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten geotechnische Fragen ergeben (z.B. Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung der Lettenkeupergesteine) ist ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

5. Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).



ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "WEINGÄRTLE NORD"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 15.11.1994 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.10.1994

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 15.11.1994 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 15.11.1994 von 09.12.1994 bis 09.01.1995 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a.N., den 10.01.1995

i.V. Bulon

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 25.07.1995 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.07.1995 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.10.1994 / 10.07.1995 / 25.07.1995

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a.N., den 31.07.1995

K. Hoff
Oberbürgermeister

i.V. Bulon
Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 05.09.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1044/95 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

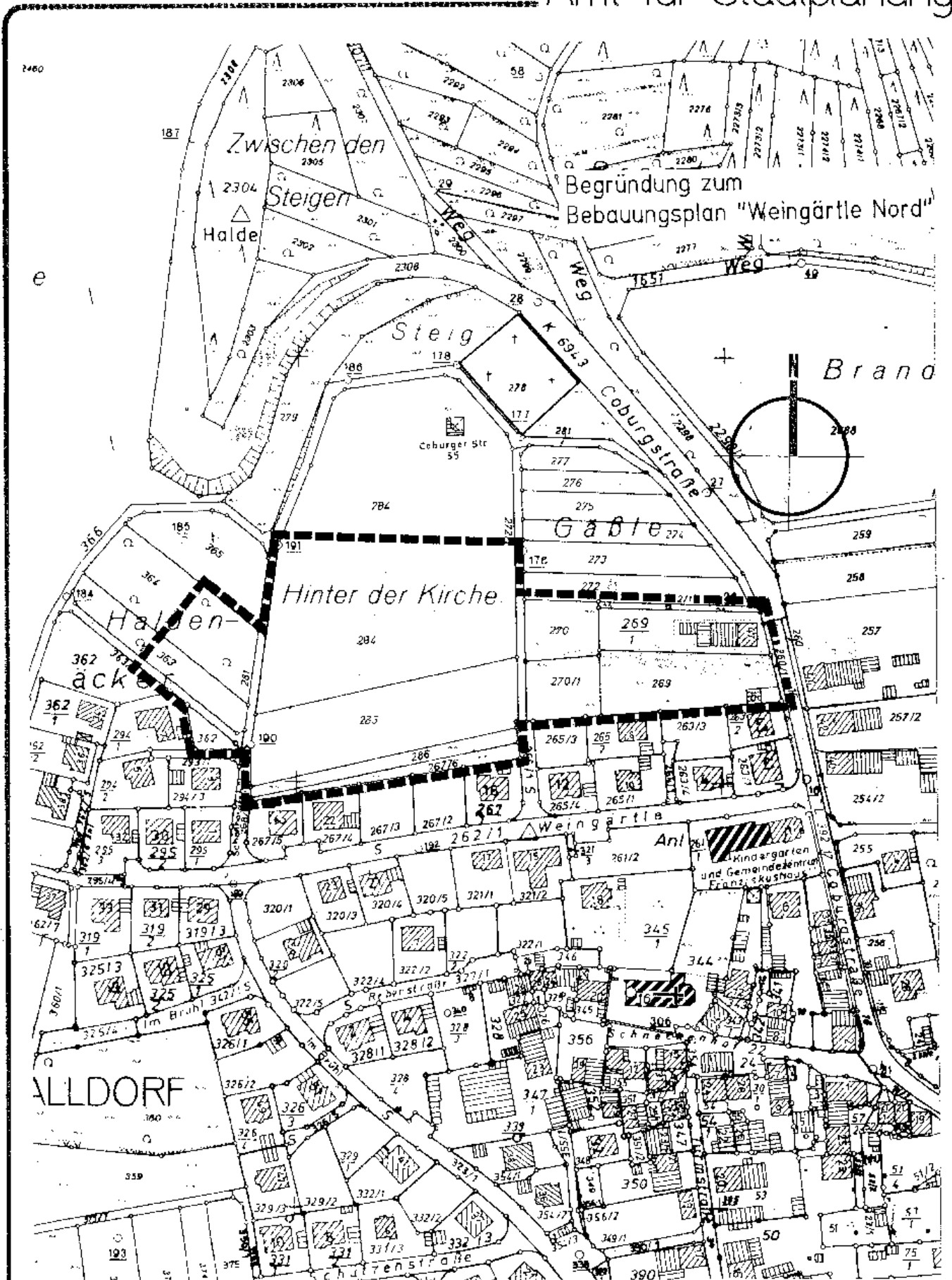
Rottenburg a.N., den 07.09.1995

K. Hoff
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 11.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 11.09.1995



Begründung zum Bebauungsplan "Weingärtle Nord"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung, insbesondere durch das Wachstum des Stadtteils Schwalldorf und zur Arrondierung des nördlichen Ortsrandes wurde die Überplanung dieses Bereiches notwendig.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das neue Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Aufnahme in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche erfolgt mit der zur Zeit durchgeführten Fortschreibung.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden des Stadtteils Schwalldorf und wird begrenzt:

- Im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Im Osten von der K 6943 - Coburgstraße.
- Im Süden von der nördlichen Bebauung der Weingärtlestraße.

Die leicht nach Norden geneigte Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein älteres landwirtschaftliches Anwesen.

4. Konzeption

Mit der Überplanung dieses Bereiches sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Gleichzeitig wird der nördliche Ortsrand durch Pflanzmaßnahmen gestaltet.

Art der baulichen Nutzung.

Im gesamten Planbereich wird für die überbaubaren Flächen allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen genießt Bestandschutz.

Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl und der maximalen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird mit der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich an die bestehende Bebauung an.

Verkehrerschließung.

Das neue Wohngebiet wird über die bestehende Weingärtlestraße und Schönhardtshöhe erschlossen. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Feldwege festgesetzt.

Versorgung, Entsorgung.

Die Ver- und Entsorgung des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens ist bereits gesichert. Das geplante Wohngebiet wird über neu zu verlegende Kanäle und Leitungen an die Weingärtlestraße und Schönhardtshöhe angeschlossen und hierüber ver- und entsorgt.

Grünordnung.

Sämtliche Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu sehen.

Zur Beurteilung der Eingriffs-Ausgleichsregelung betr. § 8 a BNatSchG wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bis auf den Minimierungsvorschlag für die überbaubaren Flächen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die im Norden des Planbereichs geplante private Grünfläche - Obstbaumwiese - wurde entgegen dem Gutachten (in 3.4 des Gutachtens) vergrößert, so daß statt 3 Reihen nun 4 Reihen heimische Obstbäume mit Hochstamm zu pflanzen sind.

Weiterhin sind im Norden und Westen flächenhafte Pflanzgebote mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume), hier sind auf 30 m² mindestens 2 Bäume und 2 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die bestehenden Bäume, die mit einem Erhaltungsgebot belegt sind, sind zu pflegen und bei den Baumaßnahmen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch neue zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume stehen teilweise auf privater Fläche, teilweise auch zur Gestaltung des Straßenraums auf Flächen, die als Verkehrsgrün ausgewiesen sind. Zum Ausgleich der Anrechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten usw. gem. § 19 (4) BauNVO kann die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Flächen wasserdurchlässig bzw. bei Dächern als Grasdach ausgebildet werden.

Bodenordnung.

Die freiwillige Bodenordnung wurde bereits durchgeführt. Die Zuteilung ist erfolgt. Der Eintrag ins Grundbuch erfolgt nach dem der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist.

5. Gestaltung

Für den gesamten Planbereich werden Firstrichtungen festgesetzt um den empfindlichen Ortsrandbereich städtebaulich zu gliedern.

6. Dorfbildsatzung

Im Bereich der Ortseinfahrt westliche Bebauung der K 6943 - Coburgstraße ist die Dorfbildsatzung (rechtsverbindlich seit 12.04.85) weiterhin gültig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

7. Kostenschätzung

Für die städtebaulichen Maßnahmen entstehen nach Angabe des Tiefbauamtes und der Stadtwerke Rottenburg am Neckar folgende geschätzten Kosten.

Kanalisation	ca. 325.000 DM
Straßenbau incl. Beleuchtung + Begrünung	ca. 280.000 DM

Gesamtkosten ca. 605.000 DM

Die Kosten für Wasser lassen sich nach Auskunft der Stadtwerke Rottenburg am Neckar aufgrund des felsigen Untergrundes nicht schätzen.

Die Anschlußkosten können nach Auskunft der EVS nicht festgestellt werden, da diese pro Gebäude unterschiedlich nach dessen Leistung ermittelt werden.

Die Kostenschätzung wurde im Februar und September 1994 durchgeführt.

8. Flächenermittlung

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	2,22 ha = 100,0 ‰
Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	0,22 ha = 9,9 ‰
private Grünfläche	0,42 ha = 18,9 ‰
allgemeines Wohngebiet (durch Abzug)	1,58 ha = 71,2 ‰

Aufgestellt:

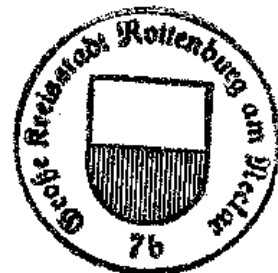
Rottenburg am Neckar, den 14.10.1994 / 10.07.1995 / 25. Juli 1995

Kuntz

Kuntz

Seelos

Seelos



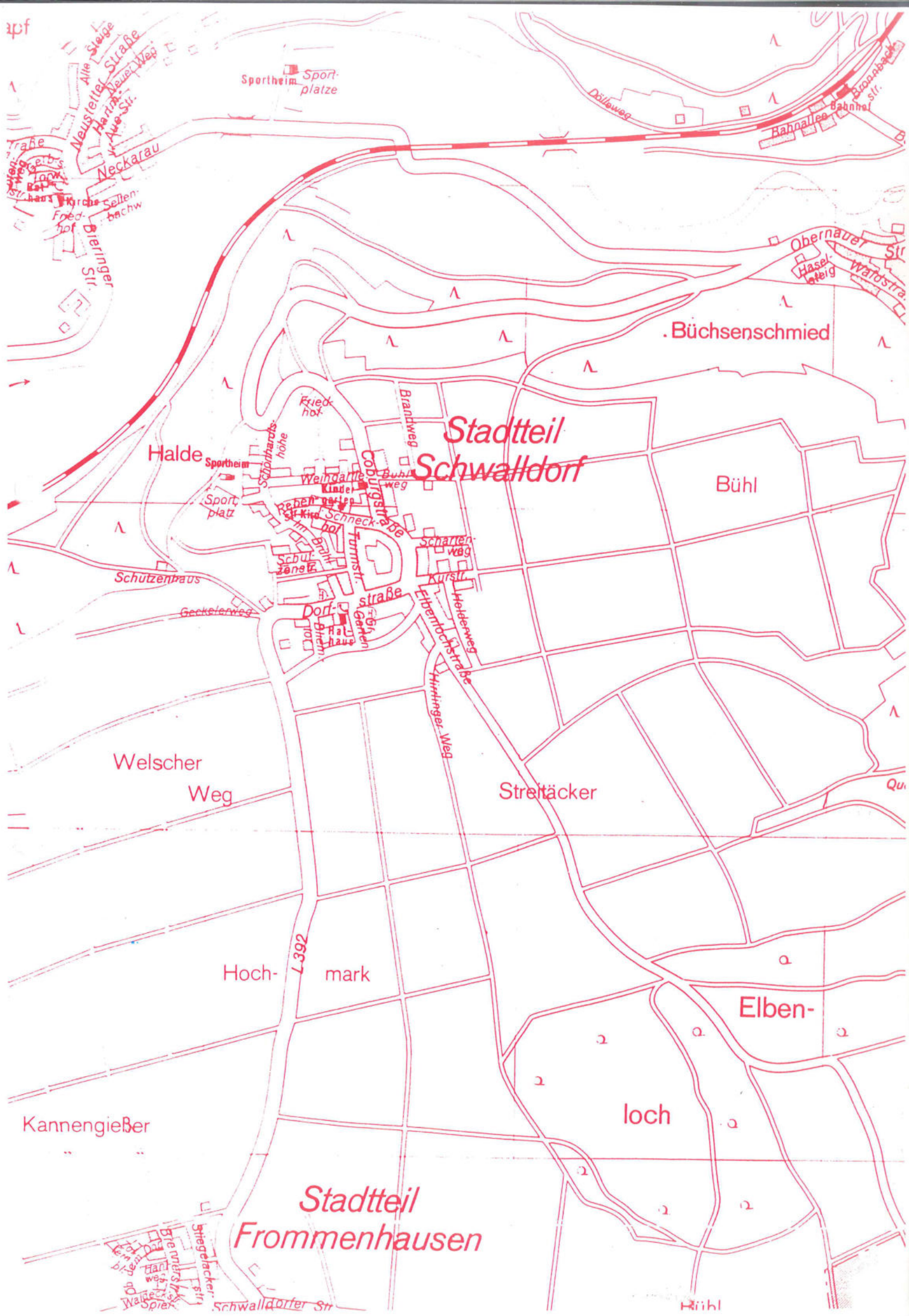
**BEBAUUNGSPLAN 'WEINGÄRTLE NORD' IN SCHWALLDORF/
ROTTENBURG AM NECKAR**

ANWENDUNG DER EINGRIFFS- AUSGLEICHSREGELUNG BASIEREND AUF §8A, BNATSCHG

BEARBEITERIN:

RENATE GAUSS, DIPL. ING. (FH)

NÜRTINGEN, DEN 19. 12. 1994



Bebauungsplan 'Weingärtle Nord' in Schwalldorf/ Rottenburg am Neckar

- Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelung, basierend auf § 8a, BNatSchG; unter Verwendung des Bewertungsverfahrens von W. VALENTIN, 'MÖGLICHKEIT DER ERMITTLUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN BEI EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT UNTER ÖKOLOGISCHEN GESICHTSPUNKTEN'.

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Heutige Nutzung/ Biotoptypen

Das geplante Baugebiet 'Weingärtle Nord' umfaßt eine Größe von 2,176 Hektar und erweitert die Ortschaft Schwalldorf im Anschluß an das Baugebiet 'Weingärtle'.

Die heutige Nutzung des Gebietes ist eine ausschließlich landwirtschaftliche, in Form von Fettwiesen, Ackerflächen und Streuobstwiesen. Im Nordosten liegt ein landwirtschaftliches Anwesen.

Die weiteren Informationen stützen sich auf die Arbeit 'BIOTOPVERBUND SCHWALLDORF', erstellt im Auftrag der Stadt Rottenburg a. N. von UMWELTLABOR WEBER & DESCHLE, sowie die eigene Bestandsaufnahme vor Ort.

1.1.0 Biotoptypen

1.1.1 Fettwiese

Die in großen Teilen des Baugebietes anstehenden Lettenkeuper- Flächen werden als Wirtschaftsgrünland genutzt. Auf den frischen bis feuchten, stickstoffreichen Standorten entwickelten sich artenreiche Glatthaferwiesen, die auch über ein vielfältiges faunistisches Spektrum verfügen.

Der Grünlandanteil der Gemarkung Schwalldorf erstreckt sich über 12% der Gesamtfläche, was einer tatsächlichen Ausdehnung von 80 Hektar entspricht.

Allgemein betrachtet sind bei dem Biotoptyp 'artenreiche Glatthaferwiese' abnehmende Verbreitungstendenzen zu beobachten.

Aufgrund des geringen Grünlandanteils an der Gesamtfläche werden die Fettwiesen etwas höher bewertet, als es lands²weit üblich wäre.

1.1.2 Streuobstwiese

Der kleine Streuobstbereich im Osten des Baugebietes wird im 'Biotopverbund Schwalldorf' den Fettwiesen zugerechnet. Es ist zu vermuten, daß durch den kleinen lückenhaften Bestand eine gesonderte Erwähnung überzogen erschien. In Relation zur Größe des Bebauungsplanes 'Weingärtle Nord' nimmt der Streuobstbereich jedoch einen beachtlichen Flächenanteil ein. Die Vegetationsstruktur der Streuobstwiesen läßt eine ähnliche Artenzusammensetzung wie die benachbarten Fettwiesen erkennen. Der Baumbestand ist altersgestaffelt und nimmt in westlicher Richtung an Dichte ab.

Die Streuobstwiesen der Gemarkung Schwalldorf umfassen 4% der Gesamtfläche (25 Hektar) und umgrenzen den gesamten Siedlungskern gürtelartig.

Im lokalen Biotopverbund nehmen Streuobstwiesen eine überragende Stellung zwischen Wald, offenem Gelände und Siedlung ein.

1.1.3 Acker

Eine große, sowie zwei kleine Ackerflächen liegen im Zentrum des neu entstehenden Baugebietes 'Weingärtle Nord'.

Das Fehlen von Ackerrandstreifen und einer charakteristischen Ackerwildkräuter-Flora lassen auf eine intensive, düngungs- und herbizidreiche Nutzung schließen.

Ackerflächen prägen das Landschaftsbild um Schwalldorf und nehmen 50%, 340 Hektar der Gesamtfläche ein.

1.1.4 Garten/ Hof

Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen im Osten verfügt über große Garten- und Hofflächen, die als 'naturnah' bezeichnet werden können.

Der Übergang zu den Streuobstwiesen ist fließend ausgeprägt.

1.2 Geplante Nutzungen

1.2.1 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist durchgehend als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt. Das 'Maß der baulichen Nutzung' darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht überschreiten.

1.2.2 Grünflächen

Kleinere Bereiche mit Flächenpflanzgebot (heimische Sträucher, Hecken und Obstbäumen), sowie zwei Streuobstbereiche größeren Umfangs (ca. 0,2 und 0,13 Hektar) werden in den Randzonen des Baugebietes liegen.

2.0 Methodisches Vorgehen - basierend auf VALENTIN

Um die Beeinträchtigung von Eingriffen in den Naturhaushalt beurteilen zu können, ist es notwendig

- die ökologische Wertigkeit des Naturhaushaltes (Kap.2.1) und
- die Intensität der Eingriffsmaßnahme (Kap. 2.2) zu erfassen, um somit
- die beiden Sachverhalte sich gegenüberstellen und 'verrechnen' zu können.

Die Zielsetzung dieses Bewertungsschemas besteht darin, die Flächengröße zu bestimmen, die für Kompensationsmaßnahmen benötigt wird, um einen Ausgleich der vom Eingriff direkt betroffenen Bereiche zu erzielen.

Mit landschaftspflegerischen Mitteln sollten ökologisch geringwertige Flächen, wie z. B. Acker, in Biotopstrukturen entwickelt werden.

2.1 Beurteilung der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes

2.1.1 Bestand vor Beginn des Eingriffes

Der landschaftsökologischen Bewertung der einzelnen Nutzungen und Biotoptypen liegen folgende Einzelkriterien zugrunde.

Bestandsbeurteilung

- Seltenheit von Pflanzengesellschaften sowie Pflanzen- und Tierarten,
- Artenvielfalt,
- Natürlichkeitsgrad,
- (Stärke des antropogenen Einflusses; standortgerecht - nicht standortgerecht)
- Repräsentanz des Biotops im Naturraum,
- (Häufigkeit normaler, den Landschaftsraum aufgrund der Standortverhältnisse charakterisierende Biotoptypen; typisches - atypisches Vorkommen),
- Bedeutung für den Biotopverbund
- (geringer - hoher Vernetzungsgrad).

Beurteilung der Entwicklungstendenzen der Biotoptypen

·Gefährdungsgrad

(gemessen an der Bedeutung seltener Pflanzenformationen; gefährdeter Pflanzen- und Tierarten),

·Grad der Ersetzbarkeit.

Das arithmetische Mittel aus der Bestandsbeurteilung und der Beurteilung der Entwicklungstendenzen ergibt die Wertigkeit des jeweiligen Biotoptypes.

Die Wertigkeit der einzelnen Biotoptypen wird anhand einer 10stufigen Skala dargestellt.

Stufe 1 = sehr gering; Stufe 10= sehr hoch.

Für Landschaftsteile, mit einer Wertigkeit ≥ 8 , wird der Ausschluß des Eingriffs empfohlen.

Für Biotope mit einer Wertigkeit unter 8, wird je nach Eingriffsintensität eine Kompensationsfläche errechnet.

Tabelle 1a: Wertigkeit der Biotoptypen vor dem Eingriff

	Biotoptypen				
Wertkriterien	Fettwiese	Obstwiese	Acker	Garten/Hof	Gebäude
Seltenheit v. Pflanzengesell./ Pfl-, Tierarten	5	5	2	4	1
Artenvielfalt	7	7	2	5	1
Natürlichkeitsgrad	6	7	2	4	1
Repräsentanz des Biotops im Naturraum	7	8	2	3	1
Bedeutung für die Biotopvernetzung	7	8	2	5	1
Durchschnitt	6	7	2	4	1

Tabelle 1b:

	Entwickl.tend. d. Biotoptypen				
Gefährdungsgrad	6	6	1	3	1
Grad der Ersetzbarkeit	5	8	1	3	1
Durchschnitt	6	7	2	4	1

Tabelle 1c:

	Arith. Mittel aus Tab.1a und b				
Gesamtdurchschnitt	6	7	2	4	1

2.2 Eingriffsbeurteilung und Flächenkompensationsberechnung

2.2.1 Intensität der Beeinträchtigung (des Eingriffes)

Die Stärke der Überformung des Bestandes gibt die Intensität des Eingriffs, bezogen auf die einzelnen Biotoptypen, an.

Beeinträchtigungsfaktor (F)

$F = 1 \rightarrow 100\%$ (z.B. völlige Überlagerung des bestehenden Biotops mit einer anderen Nutzung)

$F = 0,1 \rightarrow 10\%$

Tabelle 2

	Biotoptypen												
Intensität des Eingriffes	Faktor F	Feld- wiese		Obstwiese		Acker		Garten/ Hof		Gebäu-de		Asphalt- weg	
		A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
völlige Überbauung	1	1,179	1,179	0,284	0,284	0,37	0,37	0,126	0,126				
Einwirkung der Überbauung auf Bestand	0,1			0,136	0,014								
keine Änderung des Bestandes	0									0,058	0	0,023	0

A = beeinträchtigte Fläche

B = zu berechnende Fläche (Faktor F x Fläche A)

Fläche, die kompensiert werden muß		1,179	0,298	0,37	0,126	0	0
jetzige Wertstufe des Biotoptypes		6	7	2	4	—	—

Umrechnung der Flächengröße in Wertstufe 5

Wertstufenänderung nachher		5	5	5	5	—	—
Resultat der Flächenkompensation		1,415	0,417	0,148	0,101		
gesamte Flächenkompensation nach Biotop - Wertstufe 5						2,081 ha	

Da die einzelnen Biotoptypen unterschiedliche Wertigkeiten aufweisen, muß dies durch eine Umrechnung auch berücksichtigt werden.

Nach Valentin sollte '... für die Kompensationsmaßnahme in jedem Fall ein Biotoptyp angestrebt werden, der nach ca. einer Generation (25 Jahre) einen mittleren Funktionserfüllungswert von 5 erreicht, wie z. B. "Feuchtwiese", "Trockenrasen", "offene Gebüschflur", "naturnahes Gewässer" oder "naturnaher Wald", und sich langfristig zu einem Biotop mit hohem bis sehr hohem Funktionserfüllungsgrad (7-10) entwickeln wird.'

'...Eine geringere Funktionserfüllung des neuangelegten Biotops (z. B. Funktionserfüllung 5 auf einer 10teiligen Skala) wird gegenüber dem noch bestehenden "reifen" Biotop (z. B. Funktionserfüllung 8) mit einer größeren Flächenkompensation verrechnet; d. h., die notwendige Flächenkompensation von 1 ha des betroffenen Biotops der Wertstufe 8 muß bei Neuanlage mit 1,6 ha kompensiert werden, da die Funktionserfüllung eines neuangelegten Biotops bis zum Zeitpunkt einer Menschengeneration (25 Jahre) durchschnittlich bei Wert 5 liegt. Die vollständige Funktionserfüllung wird nach ca. drei Generationen erreicht.'

$$\rightarrow \frac{1 \text{ ha}}{\text{Wertstufe 8}} = \frac{1,6 \text{ ha}}{\text{Funkt.erf. 5}}$$

$$\rightarrow \text{Funktionserfüllung 5} = \frac{1,6 \text{ ha}}{\text{Wertstufe 8}}$$

$$\rightarrow \text{Funktionserfüllung 5} = \text{Wertstufe} \times 0,2$$

2.3 Der Flächenkompensation anrechenbare Bereiche innerhalb des Baugebietes 'Weingärtle Nord'

2.3.1 Flächen

Um eine tatsächliche Aussage über die noch zu kompensierenden Flächen treffen zu können, ist es notwendig, auch die neuen Nutzungen auf ihre ökologische Wertigkeit hin zu untersuchen.

Ökologisch bedeutsame Bereiche sind der Kompensationsfläche von 2,081 ha anrechenbar, und korrigieren den Wert nach unten.

Die neuen Nutzungen und die 'neuangelegten' Biotope werden mit einem 'Mittelwert' beurteilt. Dieser setzt sich aus der Wertigkeit der Neuanlage und der Wertigkeit eines vergleichbaren 'reifen' Bestandes zusammen. Diesen Mittelwert dürfte das neugestaltete Biotop nach zirka einer Generation (25 Jahre) erreicht haben.

Beispiele:

Wird ein neues Biotop nach 25 Jahren eine mittlere Funktionserfüllung von 5 oder höher erreichen, so kann die gesamte Fläche als kompensiert betrachtet werden.

Weist ein Biotop dann eine Funktionserfüllung von 4 auf, so ist eine Fläche von

$$4 \times 0,2 \times y \text{ ha} = 0,8 y$$

kompensiert (siehe auch 2.2).

Tabelle 3

Neue Nutzung	Größe/ GRZ	mit.Funkt. .erf.	anrechb. i. %	Komp.im Bp i. ha
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	0,190	0	0	0
Feldweg, nicht asphaltiert	0,04	0	0	0
WA - max. zul. überb. Fläche (GRZ 0,3)	0,477	0	0	0
Obstwiese	0,356	5	100	0,356
Fläche mit Pflanzgebot; Hecken, Sträucher	0,046	6	100	0,046
WA - nicht überb. Fläche	1,067	3	80	0,512
Gesamt	2,176			0,914

Gesamte Flächenkompensation (Tab. 2) 2,081 ha

Kompensation innerhalb des Bebauungsplanes 0.914 ha

noch zu kompensierende Fläche 1.167 ha

2.3.2 Bäume

Der Baumbestand der Obstwiesen, deren Anlage und Schutz durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefordert ist, wurde bereits unter Kapitel 2.3.1, Tab. 3 in die Kompensationsberechnung aufgenommen. Noch unberücksichtigt sind bisher die Pflanzgebote für Hochstamm - Bäume.

Eine direkte Umrechnung von der 'Anzahl der Bäume' in 'Kompensationsfläche' ist nach W. VALENTIN nicht möglich.

Da die Bäume jedoch die 'unbebauten Flächen' in ihrer Wertigkeit erheblich aufwerten, erhöht sich somit auch die Kompensationsfläche innerhalb des Baugebietes.

Neuer Baumbestand:

Verlust an alten Bäumen 3

Neupflanzung 17

Zuwachs an Bäumen 14

Neue Wertigkeit von 'WA - nicht überbaubare Fläche':

JETZT 5
 STATT BISHER 3

Anrechenbare Kompensationsfläche:

$1,067 \times 80\% = 0,854 \text{ ha}$

Neue gesamte Flächenkompensation:

JETZT 1,256 ha
 STATT 0,923 ha

Neue noch zu kompensierende Fläche

JETZT 0,825 ha
 STATT 1,167 ha

3.0 Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes**3.1 Baufenster**

Zwischen den Flächen der Baufenster im Bebauungsplan und der errechneten, überbaubaren Fläche (GRZ von 0,3) bestehen große Unterschiede.

Durch eine Verkleinerung der Baufenster können größere, zusammenhängende Grünflächen festgelegt werden.

Überbaubare Fläche 0,477 ha
 (GRZ 0,3)

Baufenstergröße 0,858 ha

Eine Verkürzung der Baufensterseiten um 2 Meter (Länge und Breite) ließe noch genügend Spielraum für die Gebäudestellung und würde in etwa 0,1 ha mehr Grünfläche sicherstellen.

Die Verkleinerung der Baufenster muß jedoch auf städtebaulich- gestalterische Kriterien abgestimmt sein.

3.2 Privater Grünanteil

Die privaten Grundstücke sind zu 30% der Gesamtgröße mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu begrünen. Zusätzlich ist pro angefangene 300 qm ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.

3.3 Zufahrten/ -wege

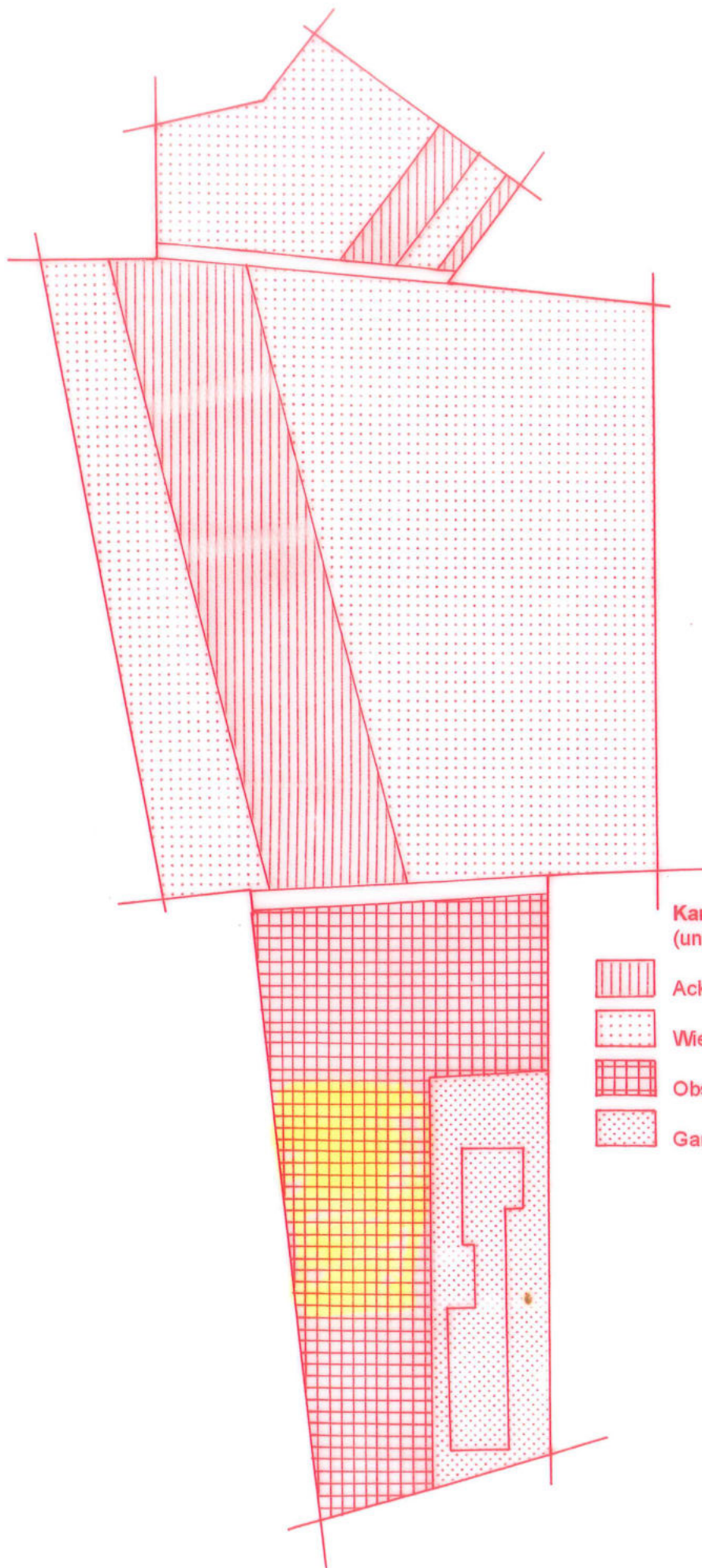
Die privaten Zufahrten und -wege sind mit Rasenpflaster oder mit wassergebundenen Belägen auszuführen.

3.4 Obstwiese

Damit die Obstwiese ihre Ausgleichsfunktion auch erfüllt, muß ein geschlossener Bestand gepflanzt werden. Drei Reihen mit je 10 Hochstamm- Obstbäumen würden diesen Zustand in 20-30 Jahren erreichen.

Die geforderten 30 Obstbäume entsprächen einem Pflanzgebot von 3 Bäumen je angefangene 200 qm.

Die Obstwiese muß zusätzlich gemäht, der Baumbestand gepflegt und eventuell abgehende Bäume nachgepflanzt werden.



Karte 1: Heutige Nutzung
(unmaßstäblich)

-  Acker
-  Wiese
-  Obstwiese
-  Garten/ Hof



Karte 2: Geplante Nutzung
(unmaßstäblich)

- Allgemeines Wohngebiet; WA GRZ 0,3
- Verkehrsflächen/-grün
Feldweg
- Obstwiese
- Fläche mit Pflanzgebot
- Baum