KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WEILER
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN " HÜLENBÄUMEN "

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S 617).

6. Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

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:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-21 a BauNVO

1.1 Art der Baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO.
Im Bereich des WA ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 bzw. 3 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6), siehe Planeintrag.

1.1.2 WB = Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO.
Ausnahmen gem. § 4a Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Ebenfalls nicht zulässig sind die in § 4a Abs. 2 Nr. 4 und 5 aufgelisteten Einrichtungen sowie die in § 4a Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Im WB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO
Die Gebäudehöhe wird für jedes Grundstück durch eine max. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Planeintrag. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normal Null (m.ü.NN).

1.2.2 Grundflächenzahl — § 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind durch die Grundflächen folgender Anlage zulässig:
1. Garagen und Nebenanalgen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrünung.
2. Stellplätze mit ihren Zufahren, deren Oberfläche unversiegelt gestaltet sind.

2.0 Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

E = es sind nur Einzelhäuser zulässig.
ED = es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptbaukörper ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind allseits offene Garagen (überdachter, überdeckter Stellplatz, Carport), sowie der Teilbereich Schloßbergstraße. Diese baulichen Anlagen sind mit Pflanzen einzugrünen.

6.0 Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

6.2 Verkehrsflächen nach dem Trennsystem

Die Verkehrsflächen sind getrennt nach Gehweg und Fahrbahn festgesetzt.

6.3 Feldweg

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 Straßengesetz festgesetzt.

6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang des Feldweges (verlängerte Teichstraße) sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

7.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtfläche ist von jeglicher baulichen oder sonstigen sichtbehinderten Nutzung mit mehr als 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (siehe Planeintrag). Auf den als nicht überbaubaren Flächen entlang der L 385 (Hohenzollernstraße) sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - nicht zulässig.

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers — § 9 Abs. Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt.
Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung extremer Dammlagen der Straßenkörper. Böschungen und Stützmauern sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.
Die notwendigen Böschungsflächen für den Straßenbau sowie der Hinterbeton sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Leitungsrecht

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Ver- und Entsorgung angrenzender Flurstücke sowie der Stadt Rottenburg am Neckar.

9.2 Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung des westlich von Gebäude Lehmgrube 7 gelegenen Grundstücks.

10.0 Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen, bestehende Obstbäume und Obstbaumwiesen sind zu erhalten.

10.2 öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind soweit sie zum Kinderspielplatz gehören als solcher mit entsprechenden Spielflächen und -geräten auszubauen, ansonsten sind sie als Rasenflächen mit Bäumen auszubilden.

10.3 Verkehrsgrün

Das Verkehrsgrün entlang der Teichstraße und Lehmgrube darf zum Zweck notwendiger Zugänge und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen unterbrochen werden.

11.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten. Altersbedingt abgehende Bäume sind zu ersetzen.
Pro Wohngebäude ist auf je angefangene 150 m² unbebaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzungen und die zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet.
Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist. Sobald die Pflanzgebote für Laubbäume entsprechend der Untersuchung nach § 8a BNatSchG erfüllt sind, können ausnahmsweise auch Nadelbäume zugelassen werden.

11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot - Pfg 1 - sind durchgehend auf die gesamte Länge Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 30 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzung und die zu erhaltenden Bäume werden dabei angerechnet. Die festgesetzen Einzelpflanzungen zu Bäumen (als Hochstamm) und Sträuchern sind entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen. Das Pflanzgebot darf nicht für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Auf den Baugrundstücken, auf welchen das Pflanzgebot 2 - Pfg 2 - festgesetzt ist, ist die Grünfläche mit Wiesencharakter zu erhalten. Dieser Bereich erfährt jährlich nur eine 2 bis 3 malige Mahd. Die hier stehenden Bäume sind zu erhalten. Altersbedingte Abgänge sind durch Neupflanzungen entsprechend unten ausgeführten Artenliste zu ersetzen. Die neugepflanzten Bäume müssen die Funktion des entfernten Baumes übernehmen können.

11.3 Artenliste

11.3.1 Bäume

11.3.1.1 Laubbäume

Art		Wuchshöhe	Kronendurchmesser
Acer campestre	Feldahorn	bis 24 m	20 m
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie		
Betula pendula	Hänge-Birke	bis 30 m	15 m
Juglans regia	Walnuß (veredelt)		
Prunus avium	Vogelkirsche	bis 25 m	20 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 40 m	30 m
Quercus roobur	Stiel-Eiche	bis 40 m	30 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	5-15 m	10 m
Tilia spec.	Linde	bis 30 m	35 m

11.3.1.2 Ortsständige Obstbäume

Mostäpfel:	
Bittenfelder	Rheinischer Krummstiel
Bohnapfel	Schwalkheimer Rambour
Flainer	Teuringer Rambour
Hauxapfel	Winterrambour
Kaiser Wilhelm	Wiltshire
Maunzenapfel	
Tafeläpfel:	
Roter Boskoop	Weißer Klarapfel
Gelber Boskoop	Goldpermäne
Brettacher	Jakob Fischer
Champagner Renette	James Grieve
Cox Orange	Jonagold
Gewürzluige	Ontario
Glockenapfel	Transparent
Gloster	
Mostbirnen:	
Balmsbirne	Oberösterreicher
Gelbmöstler	Schweizer Wasserbirne
Luxemburger	
Tafelbirnen:	
Alexander Lucas	Kongreßbirne
Geißelhirtle	Pastorenbirne

11.3.2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus spec.	Weißdorn	2-6 m
cornus mas	Kornelkirsche	bis 6 m
corcus sanguinea	Hartriegel	bis 4 m
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	bis 3 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 2 m
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	bis 3 m
Sambucus nigra	Holunder	bis 4 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	bis 3 m

12.0 Sonstige Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

12.1 Im Bereich der zu überbauenden Fläche - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

12.2 Geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m² sind zu begrünen (Kletterpflanzen, Sträucher, Bäume). Alternativ dazu ist die Beschattung der Wandfläche mit Spalierobstbäumen in einem Abstand bis 1,5 m von der Wand zulässig. Ausgenommen davon sind geschlossene Wandflächen auf Grundstücksgrenzen.

12.3 Zur Überwindung von geländemäßigen Höhenunterschieden innerhalb des Baugrundstücks und zu den Nachbargrundstücken sollen durch Abböschungen und Trockenmauern abgesichert werden. Dies gilt nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Höhenlage des Grundstücks — § 10 Nr. 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Boden zu vermeiden, ist dieser auf dem Baugrundstück wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.
Auffüllungen an zu erhaltenden Obstbäumen dürfen 0,30 m nicht übersteigen.

2.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Für jedes Wohngebäude sind Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser anzulegen.
Das gesammelte Wasser darf nicht direkt der Abwasseranlage zugeführt werden. Es ist dafür zu sorgen, daß überschüssiges Wasser oberflächig versickern kann, ein direktes zuführen dem Grundwasser ist nicht zulässig. red. Änd. v. 3.11.97 [signature]

3.0 Dachgestaltung

3.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.
  Werden die Dächer begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

3.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit 30 Grad bis 52 Grad Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptbaukörpern sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 Grad betragen.
- Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mindestens 15 Grad betragen.

3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.
Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.
  Zulässig sind:
  > giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
  > Schleppgauben
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindesten 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.
- Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, Glas ausgenommen.

5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dieser Flächenanteil darf max. 20 % der Grundstücksfläche betragen.
Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.
Es sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten zulässig.
Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

6.0 Außenantennen

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

IV. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Anschlußhöhe der Erschließungsstraße beizufügen.

2. Lärmimmission

Das Baugebiet ist durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Die für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 385 (Schalleinwirkung). An eventuell notwendig werdenden aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen wird sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten nicht beteiligen.

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

4. Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtablagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.
Wegen der Gefahr der Ausspülung , z.B. lehmerfüllter Spalten, ist bei Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser auf einen ausreichenden seitlichen Abstand von den Gebäudefundamenten zu achten.

5. Straßenausbauplan - Gebäudehöhe

Die für die Gebäudehöhe maßgebende Straßenhöhe ist dem Straßenausbauplan zu entnehmen. Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen.

6. 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 dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ornungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

7. 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB , §4 BauNVO
WB — ~~ALLGEMEINES~~ BESONDERES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB , §4a BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
TH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. HÖHE müNN — § 9 (1) Nr. 1BauGB §§ 16, 18 BauNVO
FH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. HÖHE müNN
WE — MAXIMALE WOHNEINHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB
EFH — ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE *keine Festsetzung*

BAUWEISE

o — OFFENE BAUWEISE
E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
ED — NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
SD — SATTELDACH
DN — DACHNEIGUNG
⟷ — HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
V — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
Pfg 1 — FLÄCHENPFLANZGEBOT , BÄUME , HECKEN UND STRÄUCHER
Pfg 2 — FLÄCHENPFLANZGEBOT , ERHALTUNG VON BÄUMEN UND GRÜNFLÄCHEN MIT WIESENCHARAKTER
ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
GR, FR, LR — GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHT
GA — GARAGEN
SPIELPLATZ

GRENZEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG
FAHRBAHN
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
FUSS - UND RADWEG
FELDWEG
BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

AMT FÜR STADTPLANUNG
ROTTENBURG AM NECKAR, 02.10.1996
[signature]

ROTTENBURG AM NECKAR - WEILER
BEBAUUNGSPLAN " HÜLENBÄUMEN "

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 26.03.1996 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 01.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 08.02.1996

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.03.1996 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.04.1996 von 11.04.1996 bis 10.05.1996 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegen.

Rottenburg am Neckar, den 13.05.1996 [signature]

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 01.10.1996 als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 02.10.1996 sowie die Begründung in der Fassung vom 26.03.1996 / 01.10.1996

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 07.10.1996
[signature] [signature]
Oberbürgermeister — Leiter des Amtes für Stadtplanung
[stamp: Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar]

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 31.01.1997 Nr. 22-32/2511.2-1-1095/96 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG
Rottenburg am Neckar, den 04.02.1997
[signature]
Oberbürgermeister
[stamp: Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar]

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 05.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 05.02.1997 [signature]

1633/9

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO

WB — ~~ALLGEMEINES~~ BESONDERES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §4a BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

TH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. HÖHE müNN

FH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. HÖHE müNN

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16, 18 BauNVO

WE — MAXIMALE WOHNEINHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

EFH — ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE *keine Festsetzung*

BAUWEISE

o — OFFENE BAUWEISE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

ED — NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD — SATTELDACH

DN — DACHNEIGUNG

HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

V — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Pfg 1 — FLÄCHENPFLANZGEBOT, BÄUME, HECKEN UND STRÄUCHER

Pfg 2 — FLÄCHENPFLANZGEBOT, ERHALTUNG VON BÄUMEN UND GRÜNFLÄCHEN MIT WIESENCHARAKTER

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

GR, FR, LR — GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHT

GA — GARAGEN

SPIELPLATZ

GRENZEN

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG
FAHRBAHN

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

FUSS - UND RADWEG

FELDWEG

BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

AMT FÜR STADTPLANUNG
ROTTENBURG AM NECKAR, 02.10.1996

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S 617).

6. Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

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:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-21 a BauNVO

1.1 Art der Baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-15 BauNVO

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO.
Im Bereich des WA ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 bzw. 3 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6), siehe Planeintrag.

1.1.2 WB = Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO.

Ausnahmen gem. § 4a Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Ebenfalls nicht zulässig sind die in § 4a Abs. 2 Nr. 4 und 5 aufgelisteten Einrichtungen sowie die in § 4a Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Im WB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe wird für jedes Grundstück durch eine max. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Planeintrag.
Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normal Null (m.ü.NN).

1.2.2 Grundflächenzahl — § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind durch die Grundflächen folgender Anlage zulässig:

1. Garagen und Nebenanalgen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrünung.

2. Stellplätze mit ihren Zufahrten, deren Oberfläche unversiegelt gestaltet sind.

2.0 Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

E = es sind nur Einzelhäuser zulässig.
ED = es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptbaukörper ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.
Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind allseits offene Garagen (überdachter, überdeckter Stellplatz, Carport), sowie der Teilbereich Schloßbergstraße.
Diese baulichen Anlagen sind mit Pflanzen einzugrünen.

6.0 Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

6.2 Verkehrsflächen nach dem Trennsystem

Die Verkehrsflächen sind getrennt nach Gehweg und Fahrbahn festgesetzt.

6.3 Feldweg

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 Straßengesetz festgesetzt.

6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang des Feldweges (verlängerte Teichstraße) sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

7.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtfläche ist von jeglicher baulichen oder sonstigen sichtbehinderten Nutzung mit mehr als 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (siehe Planeintrag). Auf den als nicht überbaubaren Flächen entlang der L 385 (Hohenzollernstraße) sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - nicht zulässig.

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers — § 9 Abs. Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt.
Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung extremer Dammlagen der Straßenkörper. Böschungen und Stützmauern sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.
Die notwendigen Böschungsflächen für den Straßenbau sowie der Hinterbeton sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Leitungsrecht

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Ver- und Entsorgung angrenzender Flurstücke sowie der Stadt Rottenburg am Neckar.

9.2 Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung des westlich von Gebäude Lehmgrube 7 gelegenen Grundstücks.

10.0 Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen, bestehende Obstbäume und Obstbaumwiesen sind zu erhalten.

10.2 öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind soweit sie zum Kinderspielplatz gehören als solcher mit entsprechenden Spielflächen und -geräten auszubauen, ansonsten sind sie als Rasenflächen mit Bäumen auszubilden.

10.3 Verkehrsgrün

Das Verkehrsgrün entlang der Teichstraße und Lehmgrube darf zum Zweck notwendiger Zugänge und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen unterbrochen werden.

11.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist während der

Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.
Altersbedingt abgehende Bäume sind zu ersetzen.
Pro Wohngebäude ist auf je angefangene 150 m² unbebaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzungen und die zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet.
Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen.
Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.
Sobald die Pflanzgebote für Laubbäume entsprechend der Untersuchung nach § 8a BNatSchG erfüllt sind, können ausnahmsweise auch Nadelbäume zugelassen werden.

11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot - Pfg 1 - sind durchgehend auf die gesamte Länge Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 30 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzung und die zu erhaltenden Bäume werden dabei angerechnet.
Die festgesetzen Einzelpflanzungen zu Bäumen (als Hochstamm) und Sträuchern sind entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen. Das Pflanzgebot darf nicht für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Auf den Baugrundstücken, auf welchen das Pflanzgebot 2 - Pfg 2 - festgesetzt ist, ist die Grünfläche mit Wiesencharakter zu erhalten. Dieser Bereich erfährt jährlich nur eine 2 bis 3 malige Mahd. Die hier stehenden Bäume sind zu erhalten. Altersbedingte Abgänge sind durch Neupflanzungen entsprechend unten ausgeführten Artenliste zu ersetzen. Die neugepflanzten Bäume müssen die Funktion des entfernten Baumes übernehmen können.

11.3 Artenliste

11.3.1 Bäume

11.3.1.1 Laubbäume

Art		Wuchshöhe	Kronendurchmesser
Acer campestre	Feldahorn	bis 24 m	20 m
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie		
Betula pendula	Hänge-Birke	bis 30 m	15 m
Juglans regia	Walnuß (veredelt)		
Prunus avium	Vogelkirsche	bis 25 m	20 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 40 m	30 m
Quercus roobur	Stiel-Eiche	bis 40 m	30 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	5-15 m	10 m
Tilia spec.	Linde	bis 30 m	35 m

11.3.1.2 Ortsständige Obstbäume

Mostäpfel:
Bittenfelder
Bohnapfel
Flainer
Hauxapfel
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Rheinischer Krummstiel
Schwalkheimer Rambour
Teuringer Rambour
Winterrambour
Wiltshire

Tafeläpfel:
Roter Boskoop
Gelber Boskoop
Brettacher
Champagner Renette
Cox Orange
Gewürzluige
Glockenapfel
Gloster
Weißer Klarapfel
Goldpermäne
Jakob Fischer
James Grieve
Jonagold
Ontario
Transparent

Mostbirnen:
Balmsbirne
Gelbmöstler
Luxemburger
Oberösterreicher
Schweizer Wasserbirne

Tafelbirnen:
Alexander Lucas
Geißelhirtle
Kongreßbirne
Pastorenbirne

11.3.2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus spec.	Weißdorn	2-6 m
cornus mas	Kornelkirsche	bis 6 m
corcus sanguinea	Hartriegel	bis 4 m
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	bis 3 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 2 m
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	bis 3 m
Sambucus nigra	Holunder	bis 4 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	bis 3 m

12.0 Sonstige Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

12.1 Im Bereich der zu überbauenden Fläche - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

12.2 Geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m² sind zu begrünen (Kletterpflanzen, Sträucher, Bäume). Alternativ dazu ist die Beschattung der Wandfläche mit Spalierobstbäumen in einem Abstand bis 1,5 m von der Wand zulässig. Ausgenommen davon sind geschlossene Wandflächen auf Grundstücksgrenzen.

12.3 Zur Überwindung von geländemäßigen Höhenunterschieden innerhalb des Baugrundstücks und zu den Nachbargrundstücken sollen durch Abböschungen und Trockenmauern abgesichert werden. Dies gilt nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Höhenlage des Grundstücks § 10 Nr. 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Boden zu vermeiden, ist dieser auf dem Baugrundstück wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.
Auffüllungen an zu erhaltenden Obstbäumen dürfen 0,30 m nicht übersteigen.

2.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Für jedes Wohngebäude sind Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser anzulegen.
Das gesammelte Wasser darf nicht direkt der Abwasseranlage zugeführt werden. Es ist dafür zu sorgen, daß überschüssiges Wasser oberflächig versickern kann, ein direktes zuführen dem Grundwasser ist nicht zulässig. red. Änd 3.11.9

3.0 Dachgestaltung

3.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.
  Werden die Dächer begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen zulässig.

- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

3.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit 30 Grad bis 52 Grad Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptbaukörpern sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 Grad betragen.

- Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mindestens 15 Grad betragen.

3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.
Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.
  Zulässig sind:
  > giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
  > Schleppgauben

- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindesten 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.

- Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, Glas ausgenommen.

5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dieser Flächenanteil darf max. 20 % der Grundstücksfläche betragen.
Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.
Es sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten zulässig.
Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

6.0 Außenantennen

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

IV. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Anschlußhöhe der Erschließungsstraße beizufügen.

2. Lärmimmission

Das Baugebiet ist durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Die für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 385 (Schalleinwirkung). An eventuell notwendig werdenden aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen wird sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten nicht beteiligen.

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

4. Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtablagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.
Wegen der Gefahr der Ausspülung , z.B. lehmerfüllter Spalten, ist bei Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser auf einen ausreichenden seitlichen Abstand von den Gebäudefundamenten zu achten.

5. Straßenausbauplan - Gebäudehöhe

Die für die Gebäudehöhe maßgebende Straßenhöhe ist dem Straßenausbauplan zu entnehmen. Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen.

6. 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 dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ornungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

7. 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.

ÜBERSICHTSPLAN 1:2500

ROTTENBURG AM NECKAR - WEILER
BEBAUUNGSPLAN "HÜLENBÄUMEN"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 26.03.1996 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 01.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 08.02.1996

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.03.1996 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 02.04.1996 von 11.04.1996 bis 10.05.1996
in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegen.

Rottenburg am Neckar, den 13.05.1996

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 01.10.1996 als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 02.10.1996 sowie die Begründung in der Fassung vom 26.03.1996 / 01.10.1996

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 07.10.1996

Oberbürgermeister Leiter des Amtes für Stadtplanung

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 31.01.1997 Nr. 22-32/2511.2-1-1095/96 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 04.02.1997

Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

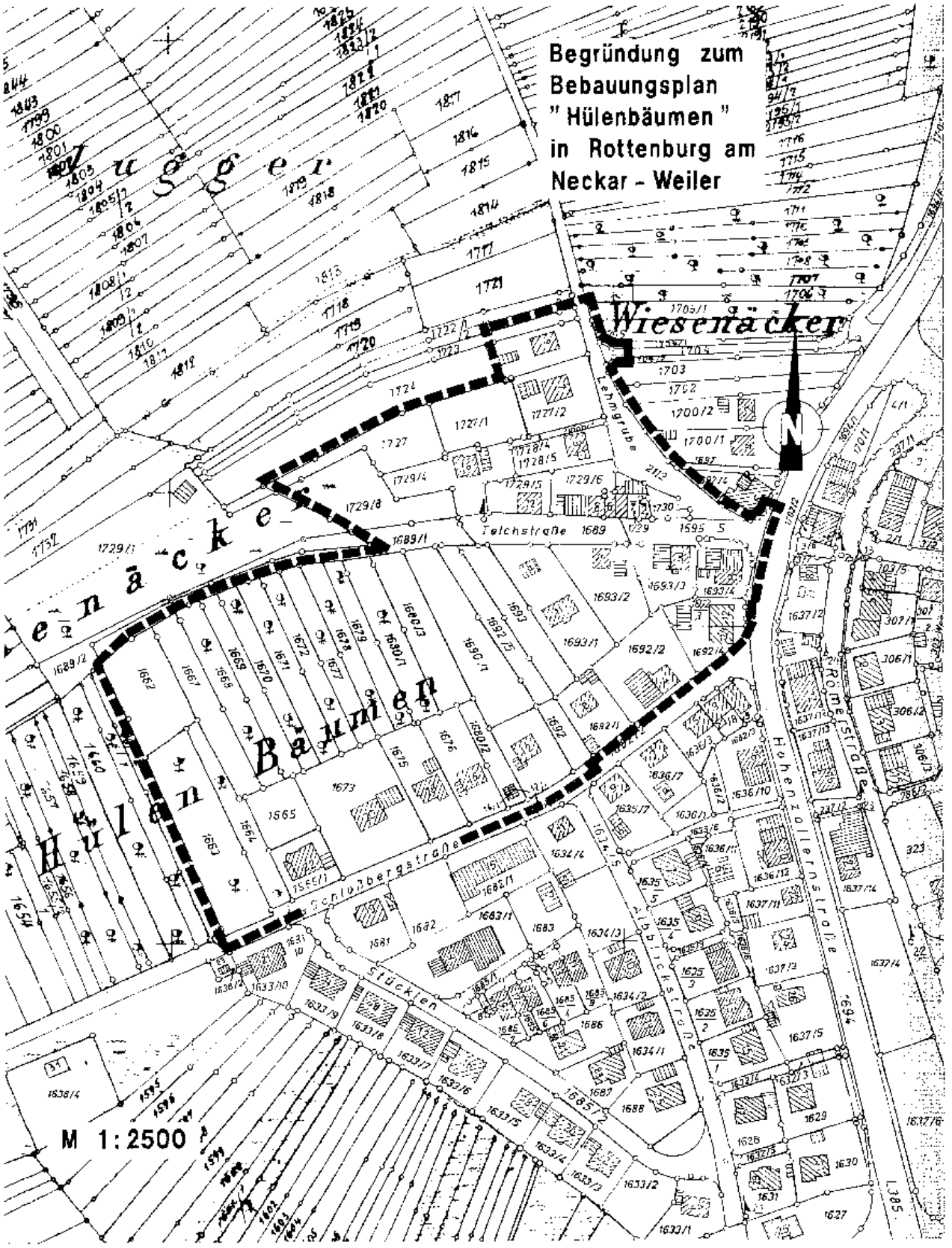
INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 05.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 05.02.1997

BEBAUUNGSPLAN
Hülenbäumen

L65

Amt für Stadtplanung



GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

Begründung zum Bebauungsplan "Hülenbäumen"

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Rottenburg am Neckar - Weiler sind derzeit keine nennenswerten Wohnbauflächen mehr verfügbar. Aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung wurde die Überplanung dieses Bereiches in nordwestlicher Ortsrandlage notwendig.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das neue Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar teils als bestehende, teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hülenbäumen" liegt im Nordwesten des Stadtteils Weiler und wird begrenzt:
- im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im äußersten Nordwesten grenzt der Bebauungsplan "Schuppenanlagen Grabenäcker" (rechtsverbindlich seit 16.03.1988) an
- im Osten von der Straße "Lehmgrube" und "Hohenzollernstraße" (L 385)
- im Süden von der Straße "Schloßbergstraße" und dem Angrenzenden Bebauungsplan "Stücklen" (Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet gen. 23.11.1971).

Das nach zwei Seiten geneigte zu überplanende Gebiet wurde bis jetzt als Wiesen und Obstbaumwiesen genutzt. Im östlichen und südlichen Bereich stehen bis zu zweigeschossige Gebäude mit überwiegend steilen Dächern.

4. Konzeption

Mit der Überplanung dieses Bereiches sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Gleichzeitig wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Art der baulichen Nutzung:
Im Planbereich wird für die neue und teilweise bestehende überbaubare Fläche bzw. Gebäude allgemeines Wohngebiet (WA), im Bestand teilweise Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl und der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf mittlere Straßenhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Höhen können dem Straßenausbauplan des städtischen Tiefbauamtes entnommen werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Anzahl der Wohnungen wird im Bereich des Stichstraßenenden auf max. 2 Wohneinheiten, im restlichen Gebiet auf 3 Wohneinheiten beschränkt. Mit dieser Regelung sollen familiengerechte Wohnungen entstehen und das Verkehrsaufkommen begrenzt werden.

Verkehrserschließung:
Das neue Wohngebiet wird über die bestehende Teichstraße und Schloßbergstraße erschlossen. Die neuen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie Fuß- und Radweg und Feldweg festgesetzt. Die Teichstraße wird im Zusammenhang des Ausbaues entsprechend der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung neu gestaltet.

Versorgung, Entsorgung:
Für die im Planbereich bestehenden Gebäude ist die Ver- und Entsorgung bereits gesichert. Das geplante Wohngebiet wird über neu zu verlegende Kanäle und Leitungen an die Teich- und Schloßbergstraße angeschlossen.

Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
Sämtliche Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG zu sehen.
Zur Beurteilung der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach § 8a BNatSchG wurde ein Gutachten ausgearbeitet. Dort wurden auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und einer Bestandsanalyse Planungsvorschläge hinsichtlich Vermeidungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.
Die Ergebnisse des Gutachtens wurden weitestgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet.
Die im Norden und Westen des Plangebietes festgesetzten Pflanzgebote Pfg 1 sollen als Sichtschutz bzw. Einbindung in die freie Landschaft dienen. Hier sind auf 30 m² mindestens zwei Bäume und zwei Sträucher zu pflanzen und zu erhalten, zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
Im Bereich des Flächenpflanzgebotes Pfg 2 ist zum Ausgleich des Artenverlustes an Wiesen-Lebensraum der Baumbestand und die Grünfläche mit Wiesencharakter zu erhalten. Hier wird eine 2- bis 3-malige Mahd pro Jahr empfohlen.
Bäume mit Erhaltungsgebot sind zu pflegen und bei den Baumaßnahmen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch neue zu ersetzen. Die neugepflanzten Bäume müssen die Funktion des entfernten Baumes übernehmen können.
Für die Bepflanzung gilt die im Gutachten aufgeführte und in den textlichen Festsetzungen eingearbeitete Artenliste. Bei der Neubepflanzung sind die gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechts zu berücksichtigen.
Zur Reduzierung des Wasserabflusses ins Abwasserkanalnetz, Ausgleich der Wasserzufuhr in tiefere Bodenschichten und in den geologischen Untergrund wird der Bau von Zisternen vorgeschrieben.

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

5. Gestaltung

Um den empfindlichen Ortsrand städtebaulich zu gliedern werden im Planbereich die Firstrichtungen festgesetzt. Die Dachdeckung ist in roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszubilden, dies ist wegen der Ferneinwirkung des gesamten Ortsbildes von der Weilerburg aus notwendig, um den Bestand und die Planung als optisch einheitliches Bild erscheinen zu lassen.
Gleichfalls müssen sich die Parabolantennen farblich an den Hintergrund angleichen.

6. Dorfbildsatzung

Im östlichen Teilbereich mit bestehender Bebauung ist die Dorfbildsatzung (rechtsverbindlich seit 12.04.1985) weiterhin gültig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

7. Kostenschätzung

Für die städtebaulichen Maßnahmen entstehen nach Angabe des Ing. Büros Dreher folgende geschätzte Kosten:

Kanalisation	ca.	480.000,-- DM
Straßenbau incl. Beleuchtung und Begrünung	ca.	800.000,-- DM
Wasser	ca.	159.000,-- DM
Kinderspielplatz	ca.	70.000,-- DM
	ca.	1.509.000,-- DM

Kosten für die Stromversorgung wurden nicht angegeben, da sich diese nach der notwendigen Leistung richten.

Die Kostenschätzung wurde im August 1995 durchgeführt.

Zu diesen für das Baugebiet notwendigen Kosten fallen noch Kosten außerhalb des Planungsgebietes an. Die Entwässerung aus dem Neubaugebiet wird in der Schloßbergstraße an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen. Dieser bestehende Kanal verläuft weiter durch die Straße "Stücklen". Durch das Mehr an anfallendem Abwasser muß dieser Kanal aufdimensioniert werden. Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich nach Berechnungen des Ing. Büros Dreher auf ca. 535.000,-- DM.

Diese Kosten sind als notwendige Kosten für die Realisierung des Baugebiets auf die Beteiligten der Umlegung umzulegen.
Somit ergeben sich gesamte Erschließungskosten von:

Innere Erschließung	ca.	1.509.000,-- DM
äußere Erschließung	ca.	535.000,-- DM
Gesamtsumme	ca.	2.044.000,-- DM

8. Flächenermittlung

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 4,3 ha =	100,0 %
überbaubare Fläche	ca. 3,6 ha =	83,7 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,4 ha =	9,3 %
private und öffentliche Grünfläche	ca. 0,3 ha =	7,0 %

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 26.03.1996 / 1. Okt. 1996

Kuntz

Seelos