

Rottenburg a. N., den 25.06.1990. Koneg

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI** MISCHGEBIET

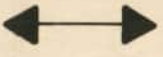
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0.3** GRUNDFLÄCHENZAHL
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- DN 42°-52°** DACHNEIGUNG
- MAX. 2WE** WOHN EINHEITEN

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

BESCHRÄNKUNG DER WOHN EINHEITEN

BAUWEISE

- 0** OFFENE BAUWEISE
-   OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER /
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  BAUGRENZE
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ******* ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

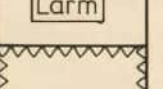
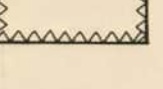
VERKEHRSFLÄCHEN

-  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
-  FUSS- UND RADWEG
-  ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
-  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
-  EINFAHRTBEREICH

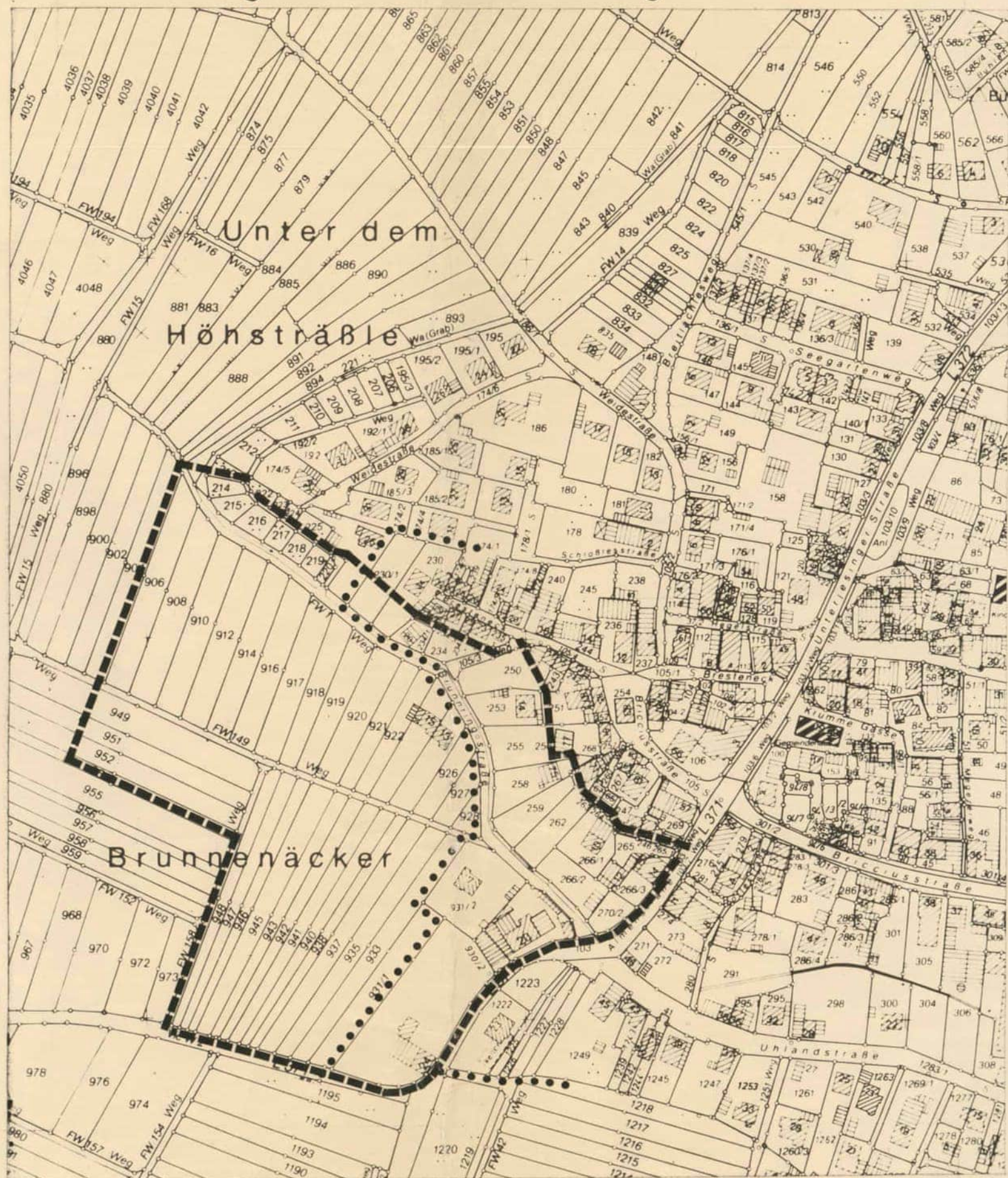
GRÜNFLÄCHEN

-  FLÄCHEN ZUM ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
-  FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
-  ERHALTUNG VON BÄUMEN
-  ANPFLANZEN VON BÄUMEN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG:
KINDERSPIELPLATZ
-  NEUGESTALTUNG BACHLAUF
-  VERKEHRSGRÜN

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
-  UMSPANNSTATION
-  LÄRMSCHUTZANLAGE
-  SICHTFELD

..... Geltungsbereich Dorfbildsatzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).

*1977 BauNVO
gilt! 20.4.94*

1.0 Art der baulichen Nutzung

*(zweite Auslegung betrifft
nur Teiländerungen, nicht den gesamten
Bauplan)*

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO).

Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6. BauGB)

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO);

Nicht zulässig sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16 - 21a BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

0 offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig



= offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

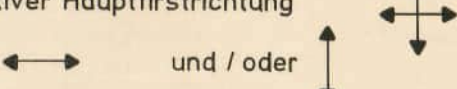
Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung

entweder  und / oder

Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind ausnahmsweise bis zu 8° zulässig.

6.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die entsprechend festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich und sollen entsprechend gestaltet und ausgestaltet werden.

7.0 Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche wird entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan als Kinderspielplatz bzw. zur Gestaltung eines Bachlaufes mit begleitendem Fußweg festgesetzt.

8.0 Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gemäß § 2 Abs. 2 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.0 Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zu nutzen. Auf ihnen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Geschirrhütten bis 15 m³ Rauminhalt. Auf der als Obstbaumwiese festgesetzten Fläche sind auch Gewächshäuser zulässig, sofern die zu erhaltenden Bäume und die Nutzung als Obstbaumwiese nicht beeinträchtigt werden.

9.1 Einzelpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Bestehende Bäume innerhalb des Baugebiets sind soweit es die Bebauung ermöglicht, zu erhalten.

10.0 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Die zwischen Baugrenze und der L 371 liegenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen.

11.0 Böschungen / Stützmauern

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Ausgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Stützmauern sind zu begrünen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden - Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

1.0 Dachgestaltung

- Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst. Dachaufbauten, Zwerchhäuser u. a. sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.
- Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit geeigneten Dächern zu versehen.
- Die Dachneigung muß zwischen 42° und 52° betragen. Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachneigung aufweisen; die Dachneigung muß jedoch mindestens 15° betragen. Werden die genannten Nebenanlagen freistehend errichtet, sind quergeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig. Begrünte Dächer sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25° betragen.
- Zur Dacheindeckung sind rottonige Ziegel oder Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.
- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Der Dachüberstand muß von der Traufe bis zur Außenwand mind. 0,20 m und max. 0,60 m betragen. Der Dachüberstand am Ortgang darf max. 0,40 m betragen. Bei Gebäuderücksprüngen bis max. 30 % der Fassadenlänge können Ausnahmen zugelassen werden.

2.0 Gebäudehöhen

Es werden folgende ~~Mindest- und~~ Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	max. 3,5 m	max. 9,5 m
II	mind. 3,5 m max. 5,5 m	max. 10,5 m

Firsthöhe bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Traufhöhe bezogen auf die EFH bis zur Traufe (= untere waagrechte Begrenzung eines Daches), gemessen bis Oberkante Sparren.

Die max. Traufhöhen müssen auf mindestens 70 % der Gesamttraulängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe ausgenommen.

3.0 Fassadengestaltung

§ 73 LBO

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

4.0 Türen und Tore

sollen in Holz ausgeführt werden. In ihnen sind Glasfenster zulässig.

5.0 Fenster

müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein.

6.0 Unbebaute Flächen

Zur Befestigung von Einfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge, Natursteinplatten oder wassergebundene Beläge zu verwenden. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig. Von den unbebauten Grundstücksflächen ist mindestens 1/3 zu begrünen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist zwischen Baugrenze / Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Zulässig ist auch Spalierobst. Je Wohneinheit ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzgebote sind anzurechnen.

III. HINWEISE

1. Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit der Auffindung von Bodendenkmälern zu rechnen. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufmerksam zu machen.
2. Erdgeschoßfußboden (EFH)
Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.
3. Geländeschnitte / Pflanzplan
Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte sowie ein Pflanzplan über das Baugrundstück beizufügen.
4. Geländeverlauf
Der Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden, insbesondere bergseitige Aufschüttungen sollen vermieden werden.

5. Grünordnerische Empfehlungen

Maßnahmen, die die Anliegergrundstücke des Heiligsbrünnelegrabens betreffen, sind in Übereinstimmung mit dem Pflege- und Entwicklungskonzept des der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist, durchzuführen.

6. Baugrund und Grundwasseranalyse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund des unterschiedlichen Schichtaufbaus und örtlich festgestellter ungünstiger Konsistenz der Böden Einzelgutachten zur Gründungsberatung einzuholen.

Für den westlichen Randbereich und den südlichen Teil des Baugebietes ist nicht völlig auszuschließen, daß oberhalb der Lettenkeuperschichten lokal noch Relikte des Gipskeupers und damit möglicherweise noch in Auslaugung begriffener Gips vorhanden sind. In diesem Fall können spätere Geländesenkungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Grundwasser ist nach den Grenzwerten der DIN 4030 als stark angreifend einzustufen; bei ins Grundwasser einschneidenden Bauteilen sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

ROTTENBURG AM NECKAR WURMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "BRUNNRING"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am ... 04.07.89 ... beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am ... 22.07.89 ... ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am ... 16.03.1988 ...

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ... 04.07.89 ... den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom ... 03.07.1989 ... von ... 01.08.1989 ... bis ... 01.09.1989 ...
in der Fassung vom ... 15.11.1989 ... von ... 14.02.1990 ... bis ... 13.03.1990 ...
öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a. N., den ... 14.03.1990 ...

SATZUNGSBESCHLUSS

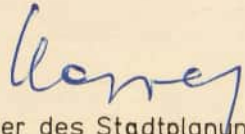
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am ... 03.04.1990 ... als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ... 04.04.1990 ... sowie die Begründung in der Fassung vom ... 03.04.1990 ...

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den ... 23.04.90 ...


Oberbürgermeister




Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom ... 22.05.1990 ... Nr. 22-33/2511.2-1/1029/90 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den ... 25.05.1990 ...


Oberbürgermeister

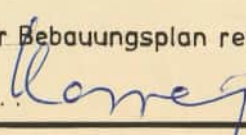


INKRAFTTRETEN

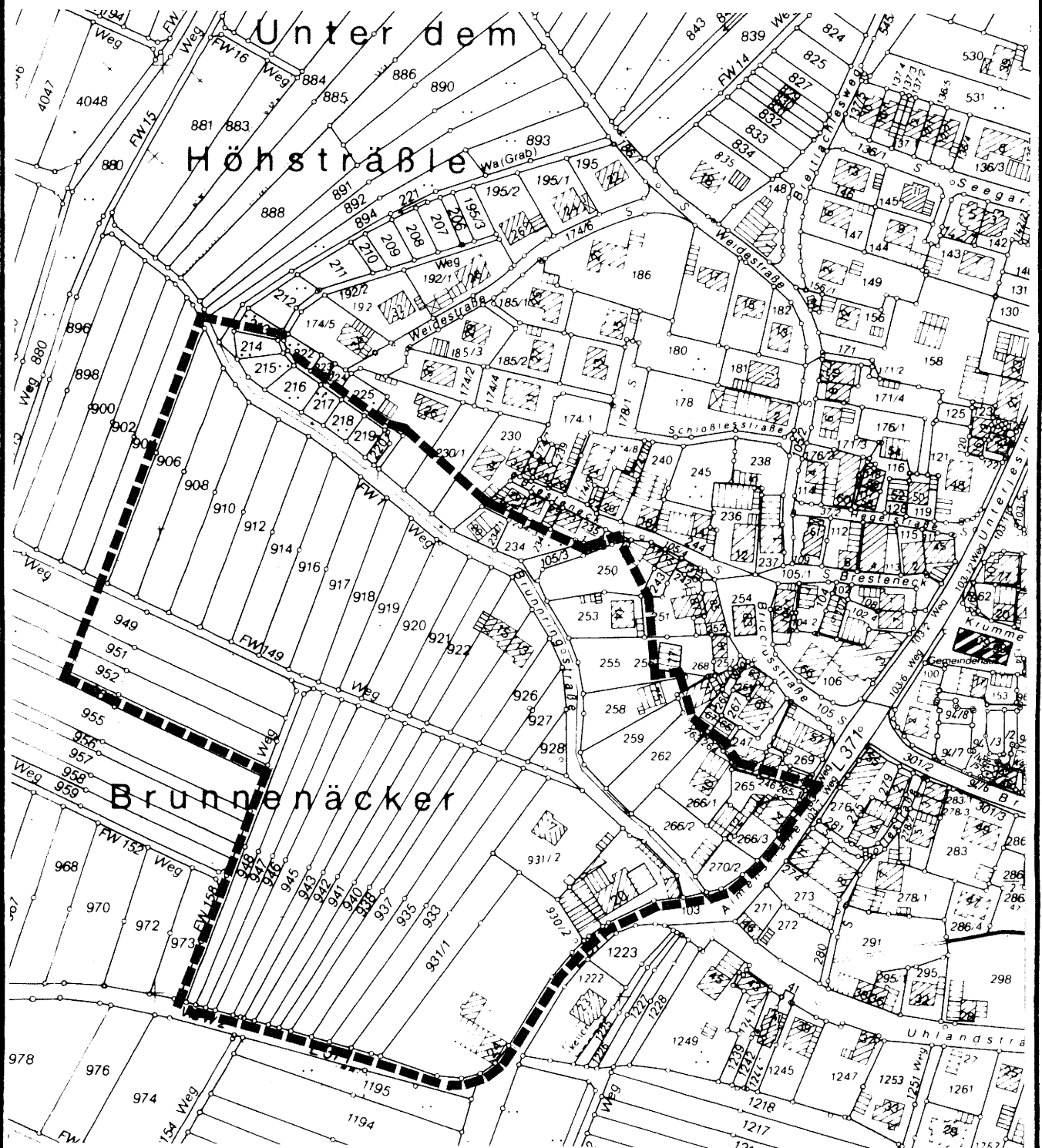
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ... 26.05.1990 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den ... 25.06.1990 ...



Begründung zum Bebauungsplan "Brunnring"
in Rottenburg am Neckar-Wurmlingen



1. Erfordernis der Planaufstellung

Die intensive Bautätigkeit im Baugebiet "Taubenäcker" und die im Vergleich zu anderen Ortsteilen niedrige Baulückenziffer veranlaßte den Ortschaftsrat von Wurmlingen, die Erschließung eines neuen Baugebietes anzugehen. Damit soll dem Bedarf der Wurmlinger Bürger nach Bauland entsprochen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. dargestellte Wohnbaufläche einer ordnungsgemäßen Bebauung zuzuführen.

Um auch den Bauwünschen derjenigen nachzukommen, die über keine eigene Grundstücksfläche verfügen, hat der Ortschaftsrat im Dezember 1983 befürwortet, den Anteil der städtischen Grundstücke durch Ankauf und erhöhten Flächenabzug zu vergrößern. Der Gemeinderat beschließt auf die Empfehlung des Ortschaftsrates hin am 24.1.1984, der Firma STEG die Abwicklung des Umlegungsverfahrens zu übertragen.

Um die dörfliche Entwicklung des Ortes zu unterstützen, wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, über die Festsetzungen eine landschafts- und dorfgerechte Bebauung zu gewährleisten.

Das Baugebiet verändert den bisherigen südwestlichen Ortsrand; es ist daher wichtig, Merkmale der Ortsarchitektur im Zuge der Bebauung umzusetzen sowie den Bachlauf, der den bisherigen Abschluß bildet, mit seiner Ufervegetation als Grünstreifen zu sichern.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan "Neckar Alb" ist der Stadtteil Wurmlingen als "Ort mit Eigenentwicklung" innerhalb eines land- und wasserwirtschaftlichen Vorrangbereiches dargestellt; im Osten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der guten Grundausstattung hat Wurmlingen als Wohnstandort einen großen Einzugsbereich; es ist daher auch von außerhalb mit einer gewissen Nachfrage nach Bauland zu rechnen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist das Gebiet wie folgt dargestellt:

- der Teil des Geltungsbereiches, der nördlich der Brunnringstraße und des Heiligsbrünnelegrabens liegt, ist als gemischte Baufläche dargestellt
- ebenso ist der Bereich westlich der Almenstraße/L 371 bis einschließlich der Parzelle 931/1 als gemischte Baufläche dargestellt
- der südlich und westlich an diese Flächen angrenzende Bereich geht teilweise über die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus
- die Erweiterung des Geltungsbereiches umfaßt im Westen die Parzelle 906 sowie an deren südlicher Verlängerung die entsprechenden Teilstücke der Parzellen 949, 951 und 952
- die südliche Erweiterung der geplanten Wohnbauflächen bis zur L 371 wird als sinnvoll erachtet, um die erforderliche Lärmschutzanlage planungsrechtlich abzusichern; diese Fläche umfaßt ca. 12 ar;

Die Erweiterungsfläche gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan umfaßt damit insgesamt ca. 33 ar.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

In ca. 60 m Entfernung zur südlichen Baugebietsgrenze befindet sich im Gewann "Lehmgrube" ein Friedhof der Merowingerzeit, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Er ist im Flächennutzungsplan als Kulturdenkmal auf der Parzelle 1220 dargestellt. Im Bebauungsplan wurde daher bei den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, daß mit Bodendenkmalfunden zu rechnen ist.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet "Brunnring" wird, einschließlich der bereits bebauten Bereiche, erstmalig durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Alte Bauvorschriften oder ein Ortsbauplan existieren nicht. Die Bereiche nördlich der Brunnringstraße und westlich der Almenstraße liegen jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Dorfbildsatzung, deren Ziel es ist, der Verunstaltung der alten Ortskerne und Straßenbilder entgegenzuwirken. Dazu wurden charakteristische Gestaltungselemente in die Satzung aufgenommen. Diese Satzung ist weiterhin auf die betroffenen Bereiche anzuwenden.

Für das Gebiet "Brunnring" bestehen keine Fachplanungen anderer Behörden oder Planungsträger.

Das Gebiet schließt im Norden und Osten an die alte Ortslage an. Im Süden wird das Gebiet durch die L 371 begrenzt, im Westen schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der Bestand im Norden des Geltungsbereiches entspricht in seiner bestehenden Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet und wird entsprechend festgesetzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Für diesen östlichen Teil wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Der bestehende Gartenbaubetrieb ist weiterhin zulässig.

Im Einfahrtsbereich zum Baugebiet befindet sich nördlich des Heiligsbrünnelegrabens eine Pappel, die nach dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg als geschützter Grünbestandteil ausgewiesen ist.

Der Ausbau der Erschließungsstraße auf die erforderliche Breite (reine Fahrerschließung - ohne Gehweg) hätte die Verdolung des Baches sowie Anbetonierung und Anschüttung bis an den Stamm der Pappel vorausgesetzt.

Diese Lösung war nicht nur städtebaulich, sondern auch aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes sowie des Naturschutzbeauftragten unbefriedigend: Nach Einschätzung des Naturschutzbeauftragten würde die Pappel die Straßenbaumaßnahme im günstigsten Fall 3 bis 4 Jahre überdauern. Da der Talzug des Heiligsbrünnelegrabens unbedingt offengehalten werden soll, wurde in Übereinstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten und dem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes die vorliegende Lösung erarbeitet.

Unter Verzicht auf die Erhaltung der Pappel ist die Verlegung des Heiligsbrünnelegrabens mit offenem Profil in einem Grünbereich vorgesehen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- ° Im Norden durch die Parzelle 213 und den Weg 192/2. Im Anschluß daran verläuft die Grenze des Geltungsbereiches parallel zur Brunnringstraße, schließt die Parzelle 234/1 ein sowie Teilflächen der Parzellen 250 bis 258. Die Parzellen 259, ein Teil der Parzelle 262 und die Parzellen 266/1 und 265 liegen innerhalb des Geltungsbereiches.
- ° Im Süden durch die L 371 und das Flurstück 954.
- ° Im Westen durch die Parzelle 904 und der Verlängerung deren Grenze zu Flurstück 906 über die Flurstücke 949, 951 und 952.

Das Plangebiet umfaßt den teilweise bebauten Ortsrand nördlich des Heiligsbrünnelegrabens, die bestehende Bebauung an der Almenstraße und daran angrenzend freie Feldflur, die das eigentliche Neubaugebiet darstellt.

Der Bereich nördlich des Heiligsbrünnelegrabens wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, um den Bachlauf und die daran anschließenden Gartengrundstücke planungsrechtlich als Grünzone abzusichern.

Der Graben stellt als Gewässerlauf ein wertvolles Vernetzungsband der angrenzenden dörflichen Freiräume mit den Biotopstrukturen der freien Flur dar. Durch das Freihalten des Grabens und eines ausreichend breiten Randbereichs von Bebauung wird der Frischluftaustausch ermöglicht. Darüberhinaus bildet dieser Bereich eine wichtige Grünzäsur zwischen alter Ortslage und Neubaugebiet.

Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es möglich, eine Baugrenze festzusetzen, die einen Mindestabstand künftiger Bebauung von dem Gewässerlauf gewährleistet.

Die vorhandene bauliche Struktur setzt sich zusammen aus Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Nebengebäuden, einer Gaststätte und einem Gartenbaubetrieb.

Die an diesen Bereich anschließenden Flächen werden überwiegend als Acker genutzt, einige Obstbäume sind vorhanden.

Angrenzend an den Gartenbaubetrieb befindet sich eine größere Obstbaumwiese, die zu einem Großteil erhalten werden soll, da sich eine natürliche Abgrenzung zur alten Ortslage darstellt bzw. aufgrund der bekannten ökologischen Bedeutung von Obstbaumwiesen.

Das Gelände steigt mit einer flachen Neigung von der Senke des Heiligsbrünnelegrabens nach Südwesten leicht an.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes hat das gesamte Bebauungsplanverfahren zeitlich verzögert, da die in der ursprünglichen Plankonzeption vorgesehenen Anbindungen nicht verwirklicht werden konnten.

Die Zufahrt von der L 371 wird von der Straßenbaubehörde abgelehnt; einer Zufahrt von der Almenstraße, die mit einem entsprechenden Zuteilungsvorschlag verbunden war, hat der betroffene Grundstückseigentümer nicht zugestimmt.

Die Zufahrt zu dem Baugebiet erfolgt nun über die Brunnringstraße. Dazu muß die bestehende Fahrbahn verbreitert werden. Da die südlich angrenzende bebaute Parzelle nicht zur Verfügung steht, erfolgt der Ausbau der Zufahrtsstraße in nördlicher Richtung. Der Graben wird im Einfahrtsbereich verlegt und erhält ein neues Bett in einer Grünzone. Im Anschluß an den Einfahrtsbereich teilt sich die Zufahrtsstraße und bildet den inneren Erschließungsring.

Im Westen knüpfen zwei kurze Stichstraße an diesen Ring an, die bei einer Erweiterung des Baugebietes die Fortführung der Erschließung ermöglichen. Nach Süden schließt ebenfalls eine Stichstraße an, die in einem Wendeplatz endet. Nach Norden zweigt eine Verbindung zur alten Ortslage über die Bricciusstraße ab. Die gesamte innere Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie soll als gemischte Verkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich mit den Zeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung ausgewiesen werden. Innerhalb dieser Verkehrsflächen sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

Diese Wohnstraßen haben eine durchschnittliche Gesamtbreite von 5,50 m. An einigen Stellen sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Der Weg entlang des Grabens in Verlängerung der Brunnringstraße bleibt als Fußweg erhalten. Im östlichen Bereich wird die Brunnringstraße als Anliegerstraße bis zu den bestehenden Gebäuden Haus Nr. 11 und 13 ausgebaut.

In der nordwestlichen Ecke des Baugebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, der mit seinem Einzugsbereich z.T. auch die bereits bestehende nördliche Wohnbebauung abdeckt.

Die Versorgung des Baugebietes ist sichergestellt. Die elektrische Erschließung erfolgt über Erdkabel. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist mit vertretbarem finanziellem Aufwand möglich. Da genügend Gefälle vorhanden ist, bereitet die Anlage der Kanalisation zur Entsorgung des Gebietes keine Schwierigkeiten.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet wird dem südwestlichen Ortsrand vorgelagert und bildet einen neuen Abschluß der Ortslage zur freien Flur.

Wie in dem Dorfentwicklungsbericht vom 7.12.1982 bereits dargelegt, soll in dem Baugebiet "Brunnring" versucht werden, eine landschafts- und dorfgerichte Bebauung zu realisieren.

Gebäudestellung, Höhe der baulichen Anlagen und Dachausbildung sollen die landschaftliche Einbindung gewährleisten und zur Bildung eines neuen Ortsrandes beitragen.

Von den insgesamt 59 Bauplätzen werden nach Abschluß des Umlegungsverfahrens 19 in städtischem Besitz sein. Auf diesen Grundstücken soll durch beispielhafte Ausbildung des Baukörper, ihre Stellung im Straßenraum oder die Zuordnung zueinander das dorfgerichte Bauen verstärkt umgesetzt und die dadurch erreichbaren Wohnqualitäten vermittelt werden.

Im Bereich der Neubaugebietsfläche sowie nördlich der Brunnringstraße wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bereich westlich der Almenstraße wird entsprechend seiner bestehenden Eigenart als Mischgebiet mit allgemein zulässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,3 bzw. 0,4, im Mischgebiet 0,4. Die Bauzonen sind großzügig ausgewiesen: Bei drei Viertel der Grundstücke sind durch die Bauzone zwischen 50% und 70% der Grundstücksfläche abgedeckt.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise, dabei sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße sowie in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich westlich der Almenstraße gilt die offene Bauweise ohne Einschränkung, um hier die gewünschte höhere Verdichtung zu ermöglichen. Dementsprechend wird in den nach außen anschließenden Teilbereichen die Anzahl der Wohneinheiten zur Bewahrung der dörflichen Struktur beschränkt.

Soweit es zur Fassung des öffentlichen Straßenraumes bzw. zur Ausbildung eines geschlossenen Ortsrandes erforderlich ist, wurde die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken über die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes sind Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Besonderes Gewicht trägt hier die Obstbaumwiese, die mit ihrem alten Baumbestand den ursprünglichen Ortsrand markiert und deren Erhaltung als Zäsur zwischen alter und neuer Bebauung durch die Festsetzung gewährleistet wird.

Einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung leistet der Heiligsbrünnelegraben in Verbindung mit den angrenzenden Gartenbereichen. Um die erwünschte ökologische Funktion erfüllen zu können, müssen diese Gartenbereiche in einer Mindestdtiefe als solche erhalten bleiben. Sie werden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nutzung "Kleingärten" ausgewiesen. Teilweise werden diese Gartenbereiche jedoch intensiv genutzt und tragen zur Entrophierung des Gewässers bei. Daher sind künftige Maßnahmen in diesem Bereich in Übereinstimmung mit dem Pflege- und Entwicklungskonzept, das für den Heiligsbrünnelegraben erstellt wurde, durchzuführen. Die für private Anlieger in Frage kommenden Pflegemaßnahmen sind als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die dorfgemäße Gestaltung der Gebäude gewährleisten. Erwünscht sind einfache, klar gegliederte Baukörper mit eindeutiger Dachform, die zum Entstehen einer geschlossenen Dachlandschaft beitragen.

Als Dachform wird das symmetrische Satteldach mit durchgehendem Hauptfirst festgesetzt. Um die Entstehung schmaler, gestreckter Baukörper zu begünstigen, ist eine Dachneigung zwischen 42° und 52° zulässig. Dachaufbauten sind in begrenztem Umfang als Schlepp- oder Giebelgauben möglich. Anbauten, die als Gebäudeteile klar erkennbar und ablesbar sind, sind in verschiedenen Variationen denkbar und möglich. Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind grundsätzlich zulässig.

Die Gebäudehöhen sind über Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Gestalterische Festsetzungen sind bei der Fassadengestaltung, bei Türen, Toren und Fensteröffnungen getroffen, um Kennzeichen der dörflichen Architektur in dem neuen Baugebiet, das direkt an den Geltungsbereich der Dorfbildsatzung anschließt, fortzuführen.

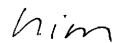
7. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahmen belaufen sich nach Angaben des Tiefbauamtes bzw. des beauftragten Planungsbüros auf ca. 1,5 Mio DM.

aufgestellt:/geändert:

Rottenburg, 21. 6. 1989/2.11.1989/ **3. April 1990**


Keppel



Hirn

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

1. Verbesserung der Wasserqualität

- Die Abwassereinleitungen müssen unterbunden werden.
- Auf der linken Uferseite, entlang der Hausgärten, sollte ein ca. 2 m breiter Pufferstreifen zum Schutz gegen den Eintrag von Pestizidrückständen und Dünger in den Gewässerbereich angelegt werden.
- Die Geflügelhaltung im Oberlauf (außerhalb des Bearbeitungsgebiets) sollte ca. 2 m vom Gewässer abgerückt und die Stauhaltung (nicht zulässig) rückgängig gemacht werden.

2. Gewässergestaltung

Dem Heiligsbrünnelegraben sollte die Entwicklung einer Eigendynamik zur Ausbildung gewässertypischer Elemente wie Gleit- und Prallufer, Abstürze, Auskolkungen, Seicht- und Flachwasserbereiche und unterschiedlicher Fließgeschwindigkeiten ermöglicht werden. Diese Elemente können in Teilen auch künstlich angelegt oder initiiert werden (z.B. im Abschnitt FlNr. 255 - 259 und im Bereich der Gewässerverlegung).

Da für ein Gewässer im Gipskeuper größere Steine selten sind, sollte sich die Verwendung von Steinen auf die Bereiche beschränken, in denen Ufer- und Sohlbefestigungen aus wasserbaulichen Gründen unbedingt erforderlich sind. Hier sollte dann eine möglichst kleine Körnung Verwendung finden (Schroppenschüttung). Böschungen sollten wo immer möglich als Erdböschungen ohne Mutterbodenauftrag ausgebildet werden. Die Böschungs- und Ufersicherung sollte im Laufe der Jahre durch die Bepflanzung erfolgen. Sohlbefestigungen sind höchstens abschnittsweise vorzusehen, um in möglichst weiten Teilen das natürliche Sohlsubstrat offen zu lassen.

3. Überfahrten/Durchlässe

Da Überfahrten und Durchlässe einen erheblichen Eingriff in die Gewässerökologie darstellen, sollten diese so schmal wie möglich sein und auf eine Mindestzahl beschränkt werden. Die Sohle dieser Durchlässe sollte nach unten offen sein (Lückensystem) und natürliches Sohlsubstrat enthalten (wichtig für Larvenentwicklung). Das Sohlsubstrat solcher Gipskeuperbäche weist natürlicherweise einen hohen Feinerdeanteil auf.

4. Uferverbauung

Die teilweise Verbauung der Ufer mit Mauern sollte langfristig entfernt und wo möglich, durch Erdböschungen ersetzt werden.

5. Gehölzvegetation

Die bestehende Gehölzvegetation sollte, wo immer möglich, erhalten werden (Arten- und Biotopschutz, ästhetische Gesichtspunkte).

Ziel ist ein unregelmäßig in Gruppen bepflanzter Gewässerlauf, hauptsächlich mit Mandelweiden-Korbweiden-Gebüsch und Erlen-Eschen-Beständen. Aufgrund des derzeit großzügig bemessenen Bachprofils können Pflanzungen bis an die Mittelwasserlinie erfolgen.

6. Pflege der Gehölze

Die Gehölze (Weidengebüsche, Erlen, Eschen) sollten in größeren Abständen (10-15 Jahre) auf den Stock gesetzt werden. Dies sollte abschnittsweise im Wechsel von Böschung zu Böschung geschehen.

7. Pfleger der Uferbereiche

Böschungen mit Formen der Glatthaferwiesen sollten ausgemagert werden. Dies kann durch eine zweimalige Mahd pro Jahr und dem Abräumen des Mähgutes erfolgen.

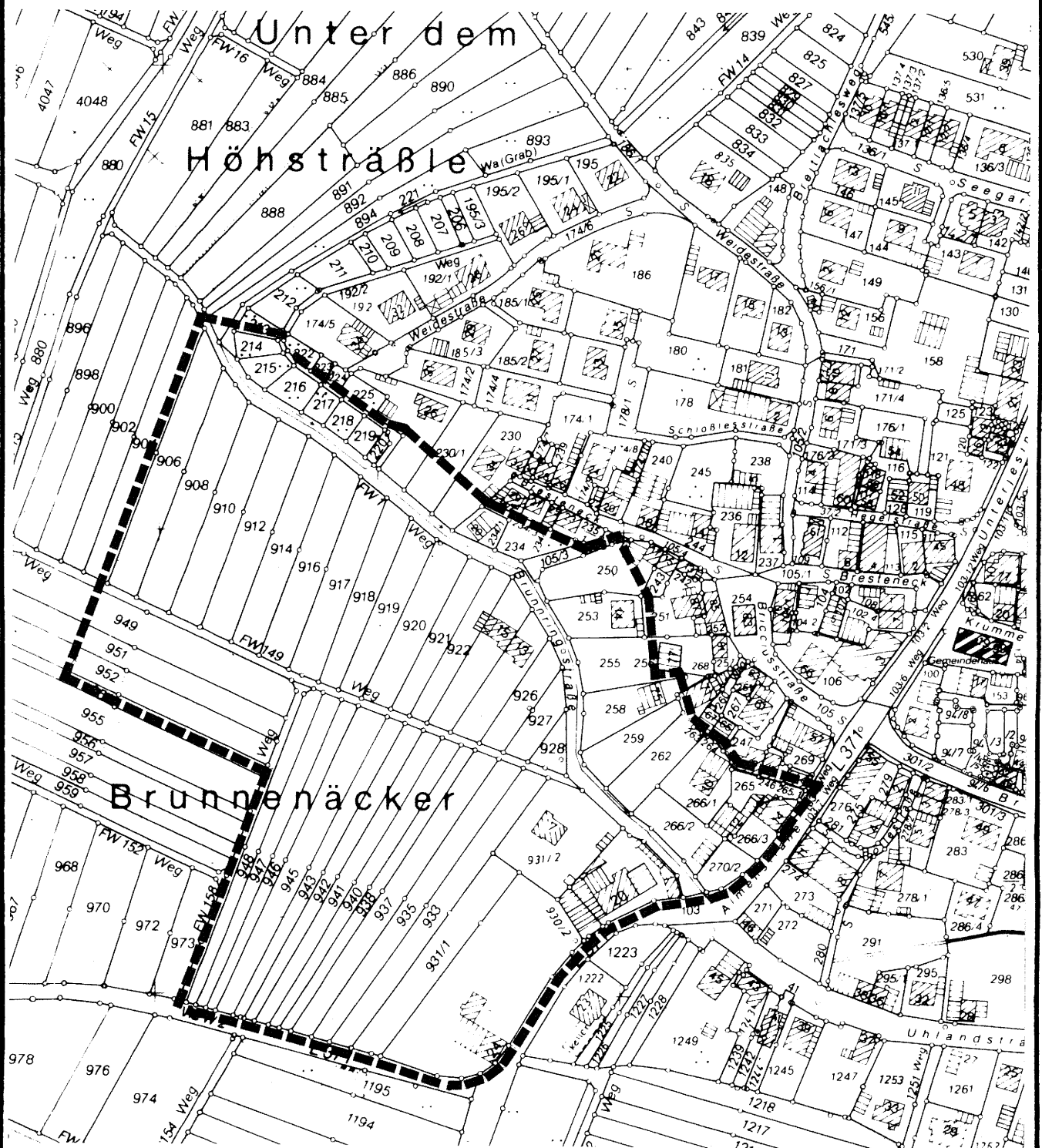
Nach der Ausmagerung sollte alle 2 Jahre abschnittsweise gemäht werden.

Neu angelegte Böschungen und Pflanzflächen mit krautiger und grasier Vegetation auf Rohboden sollten ebenfalls nur alle 2 Jahre abschnittsweise gemäht werden.

Waldsimsen-Fluren sollten alle 2 Jahre bei Entfernen des Mähgutes gemäht werden.

Bei der Mahd sollten gelegentlich kleinere Altgrasbestände ausgespart werden, um Winterquartier und -nahrung für verschiedene Tierarten zu erhalten. Beim nächsten Pflegedurchgang sind diese Altgrasbestände dann wieder zu mähen.

Begründung zum Bebauungsplan "Brunnring"
in Rottenburg am Neckar-Wurmlingen



1. Erfordernis der Planaufstellung

Die intensive Bautätigkeit im Baugebiet "Taubenäcker" und die im Vergleich zu anderen Ortsteilen niedrige Baulückenziffer veranlaßte den Ortschaftsrat von Wurmlingen, die Erschließung eines neuen Baugebietes anzugehen. Damit soll dem Bedarf der Wurmlinger Bürger nach Bauland entsprochen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. dargestellte Wohnbaufläche einer ordnungsgemäßen Bebauung zuzuführen.

Um auch den Bauwünschen derjenigen nachzukommen, die über keine eigene Grundstücksfläche verfügen, hat der Ortschaftsrat im Dezember 1983 befürwortet, den Anteil der städtischen Grundstücke durch Ankauf und erhöhten Flächenabzug zu vergrößern. Der Gemeinderat beschließt auf die Empfehlung des Ortschaftsrates hin am 24.1.1984, der Firma STEG die Abwicklung des Umlegungsverfahrens zu übertragen.

Um die dörfliche Entwicklung des Ortes zu unterstützen, wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, über die Festsetzungen eine landschafts- und dorfgerechte Bebauung zu gewährleisten.

Das Baugebiet verändert den bisherigen südwestlichen Ortsrand; es ist daher wichtig, Merkmale der Ortsarchitektur im Zuge der Bebauung umzusetzen sowie den Bachlauf, der den bisherigen Abschluß bildet, mit seiner Ufervegetation als Grünstreifen zu sichern.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan "Neckar Alb" ist der Stadtteil Wurmlingen als "Ort mit Eigenentwicklung" innerhalb eines land- und wasserwirtschaftlichen Vorrangbereiches dargestellt; im Osten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der guten Grundausstattung hat Wurmlingen als Wohnstandort einen großen Einzugsbereich; es ist daher auch von außerhalb mit einer gewissen Nachfrage nach Bauland zu rechnen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist das Gebiet wie folgt dargestellt:

- der Teil des Geltungsbereiches, der nördlich der Brunnringstraße und des Heiligsbrünnelegrabens liegt, ist als gemischte Baufläche dargestellt
- ebenso ist der Bereich westlich der Almenstraße/L 371 bis einschließlich der Parzelle 931/1 als gemischte Baufläche dargestellt
- der südlich und westlich an diese Flächen angrenzende Bereich geht teilweise über die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus
- die Erweiterung des Geltungsbereiches umfaßt im Westen die Parzelle 906 sowie an deren südlicher Verlängerung die entsprechenden Teilstücke der Parzellen 949, 951 und 952
- die südliche Erweiterung der geplanten Wohnbauflächen bis zur L 371 wird als sinnvoll erachtet, um die erforderliche Lärmschutzanlage planungsrechtlich abzusichern; diese Fläche umfaßt ca. 12 ar;

Die Erweiterungsfläche gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan umfaßt damit insgesamt ca. 33 ar.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

In ca. 60 m Entfernung zur südlichen Baugebietsgrenze befindet sich im Gewann "Lehmgrube" ein Friedhof der Merowingerzeit, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Er ist im Flächennutzungsplan als Kulturdenkmal auf der Parzelle 1220 dargestellt. Im Bebauungsplan wurde daher bei den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, daß mit Bodendenkmalfunden zu rechnen ist.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet "Brunnring" wird, einschließlich der bereits bebauten Bereiche, erstmalig durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Alte Bauvorschriften oder ein Ortsbauplan existieren nicht. Die Bereiche nördlich der Brunnringstraße und westlich der Almenstraße liegen jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Dorfbildsatzung, deren Ziel es ist, der Verunstaltung der alten Ortskerne und Straßenbilder entgegenzuwirken. Dazu wurden charakteristische Gestaltungselemente in die Satzung aufgenommen. Diese Satzung ist weiterhin auf die betroffenen Bereiche anzuwenden.

Für das Gebiet "Brunnring" bestehen keine Fachplanungen anderer Behörden oder Planungsträger.

Das Gebiet schließt im Norden und Osten an die alte Ortslage an. Im Süden wird das Gebiet durch die L 371 begrenzt, im Westen schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der Bestand im Norden des Geltungsbereiches entspricht in seiner bestehenden Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet und wird entsprechend festgesetzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Für diesen östlichen Teil wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Der bestehende Gartenbaubetrieb ist weiterhin zulässig.

Im Einfahrtsbereich zum Baugebiet befindet sich nördlich des Heiligsbrünnelegrabens eine Pappel, die nach dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg als geschützter Grünbestandteil ausgewiesen ist.

Der Ausbau der Erschließungsstraße auf die erforderliche Breite (reine Fahrerschließung - ohne Gehweg) hätte die Verdolung des Baches sowie Anbetonierung und Anschüttung bis an den Stamm der Pappel vorausgesetzt.

Diese Lösung war nicht nur städtebaulich, sondern auch aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes sowie des Naturschutzbeauftragten unbefriedigend: Nach Einschätzung des Naturschutzbeauftragten würde die Pappel die Straßenbaumaßnahme im günstigsten Fall 3 bis 4 Jahre überdauern. Da der Talzug des Heiligsbrünnelegrabens unbedingt offengehalten werden soll, wurde in Übereinstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten und dem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes die vorliegende Lösung erarbeitet.

Unter Verzicht auf die Erhaltung der Pappel ist die Verlegung des Heiligsbrünnelegrabens mit offenem Profil in einem Grünbereich vorgesehen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- ° Im Norden durch die Parzelle 213 und den Weg 192/2. Im Anschluß daran verläuft die Grenze des Geltungsbereiches parallel zur Brunnringstraße, schließt die Parzelle 234/1 ein sowie Teilflächen der Parzellen 250 bis 258. Die Parzellen 259, ein Teil der Parzelle 262 und die Parzellen 266/1 und 265 liegen innerhalb des Geltungsbereiches.
- ° Im Süden durch die L 371 und das Flurstück 954.
- ° Im Westen durch die Parzelle 904 und der Verlängerung deren Grenze zu Flurstück 906 über die Flurstücke 949, 951 und 952.

Das Plangebiet umfaßt den teilweise bebauten Ortsrand nördlich des Heiligsbrünnelegrabens, die bestehende Bebauung an der Almenstraße und daran angrenzend freie Feldflur, die das eigentliche Neubaugebiet darstellt.

Der Bereich nördlich des Heiligsbrünnelegrabens wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, um den Bachlauf und die daran anschließenden Gartengrundstücke planungsrechtlich als Grünzone abzusichern.

Der Graben stellt als Gewässerlauf ein wertvolles Vernetzungsband der angrenzenden dörflichen Freiräume mit den Biotopstrukturen der freien Flur dar. Durch das Freihalten des Grabens und eines ausreichend breiten Randbereichs von Bebauung wird der Frischluftaustausch ermöglicht. Darüberhinaus bildet dieser Bereich eine wichtige Grünzäsur zwischen alter Ortslage und Neubaugebiet.

Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es möglich, eine Baugrenze festzusetzen, die einen Mindestabstand künftiger Bebauung von dem Gewässerlauf gewährleistet.

Die vorhandene bauliche Struktur setzt sich zusammen aus Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Nebengebäuden, einer Gaststätte und einem Gartenbaubetrieb.

Die an diesen Bereich anschließenden Flächen werden überwiegend als Acker genutzt, einige Obstbäume sind vorhanden.

Angrenzend an den Gartenbaubetrieb befindet sich eine größere Obstbaumwiese, die zu einem Großteil erhalten werden soll, da sich eine natürliche Abgrenzung zur alten Ortslage darstellt bzw. aufgrund der bekannten ökologischen Bedeutung von Obstbaumwiesen.

Das Gelände steigt mit einer flachen Neigung von der Senke des Heiligsbrünnelegrabens nach Südwesten leicht an.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes hat das gesamte Bebauungsplanverfahren zeitlich verzögert, da die in der ursprünglichen Plankonzeption vorgesehenen Anbindungen nicht verwirklicht werden konnten.

Die Zufahrt von der L 371 wird von der Straßenbaubehörde abgelehnt; einer Zufahrt von der Almenstraße, die mit einem entsprechenden Zuteilungsvorschlag verbunden war, hat der betroffene Grundstückseigentümer nicht zugestimmt.

Die Zufahrt zu dem Baugebiet erfolgt nun über die Brunnringstraße. Dazu muß die bestehende Fahrbahn verbreitert werden. Da die südlich angrenzende bebaute Parzelle nicht zur Verfügung steht, erfolgt der Ausbau der Zufahrtsstraße in nördlicher Richtung. Der Graben wird im Einfahrtsbereich verlegt und erhält ein neues Bett in einer Grünzone. Im Anschluß an den Einfahrtsbereich teilt sich die Zufahrtsstraße und bildet den inneren Erschließungsring.

Im Westen knüpfen zwei kurze Stichstraße an diesen Ring an, die bei einer Erweiterung des Baugebietes die Fortführung der Erschließung ermöglichen. Nach Süden schließt ebenfalls eine Stichstraße an, die in einem Wendeplatz endet. Nach Norden zweigt eine Verbindung zur alten Ortslage über die Bricciusstraße ab. Die gesamte innere Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie soll als gemischte Verkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich mit den Zeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung ausgewiesen werden. Innerhalb dieser Verkehrsflächen sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

Diese Wohnstraßen haben eine durchschnittliche Gesamtbreite von 5,50 m. An einigen Stellen sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Der Weg entlang des Grabens in Verlängerung der Brunnringstraße bleibt als Fußweg erhalten. Im östlichen Bereich wird die Brunnringstraße als Anliegerstraße bis zu den bestehenden Gebäuden Haus Nr. 11 und 13 ausgebaut.

In der nordwestlichen Ecke des Baugebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, der mit seinem Einzugsbereich z.T. auch die bereits bestehende nördliche Wohnbebauung abdeckt.

Die Versorgung des Baugebietes ist sichergestellt. Die elektrische Erschließung erfolgt über Erdkabel. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist mit vertretbarem finanziellem Aufwand möglich. Da genügend Gefälle vorhanden ist, bereitet die Anlage der Kanalisation zur Entsorgung des Gebietes keine Schwierigkeiten.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet wird dem südwestlichen Ortsrand vorgelagert und bildet einen neuen Abschluß der Ortslage zur freien Flur.

Wie in dem Dorfentwicklungsbericht vom 7.12.1982 bereits dargelegt, soll in dem Baugebiet "Brunnring" versucht werden, eine landschafts- und dorfgerichte Bebauung zu realisieren.

Gebäudestellung, Höhe der baulichen Anlagen und Dachausbildung sollen die landschaftliche Einbindung gewährleisten und zur Bildung eines neuen Ortsrandes beitragen.

Von den insgesamt 59 Bauplätzen werden nach Abschluß des Umlegungsverfahrens 19 in städtischem Besitz sein. Auf diesen Grundstücken soll durch beispielhafte Ausbildung des Baukörper, ihre Stellung im Straßenraum oder die Zuordnung zueinander das dorfgerichte Bauen verstärkt umgesetzt und die dadurch erreichbaren Wohnqualitäten vermittelt werden.

Im Bereich der Neubaugebietsfläche sowie nördlich der Brunnringstraße wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bereich westlich der Almenstraße wird entsprechend seiner bestehenden Eigenart als Mischgebiet mit allgemein zulässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,3 bzw. 0,4, im Mischgebiet 0,4. Die Bauzonen sind großzügig ausgewiesen: Bei drei Viertel der Grundstücke sind durch die Bauzone zwischen 50% und 70% der Grundstücksfläche abgedeckt.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise, dabei sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße sowie in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich westlich der Almenstraße gilt die offene Bauweise ohne Einschränkung, um hier die gewünschte höhere Verdichtung zu ermöglichen. Dementsprechend wird in den nach außen anschließenden Teilbereichen die Anzahl der Wohneinheiten zur Bewahrung der dörflichen Struktur beschränkt.

Soweit es zur Fassung des öffentlichen Straßenraumes bzw. zur Ausbildung eines geschlossenen Ortsrandes erforderlich ist, wurde die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken über die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes sind Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Besonderes Gewicht trägt hier die Obstbaumwiese, die mit ihrem alten Baumbestand den ursprünglichen Ortsrand markiert und deren Erhaltung als Zäsur zwischen alter und neuer Bebauung durch die Festsetzung gewährleistet wird.

Einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung leistet der Heiligsbrünnelegraben in Verbindung mit den angrenzenden Gartenbereichen. Um die erwünschte ökologische Funktion erfüllen zu können, müssen diese Gartenbereiche in einer Mindesttiefe als solche erhalten bleiben. Sie werden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nutzung "Kleingärten" ausgewiesen. Teilweise werden diese Gartenbereiche jedoch intensiv genutzt und tragen zur Entrophierung des Gewässers bei. Daher sind künftige Maßnahmen in diesem Bereich in Übereinstimmung mit dem Pflege- und Entwicklungskonzept, das für den Heiligsbrünnelegraben erstellt wurde, durchzuführen. Die für private Anlieger in Frage kommenden Pflegemaßnahmen sind als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die dorfgemäße Gestaltung der Gebäude gewährleisten. Erwünscht sind einfache, klar gegliederte Baukörper mit eindeutiger Dachform, die zum Entstehen einer geschlossenen Dachlandschaft beitragen.

Als Dachform wird das symmetrische Satteldach mit durchgehendem Hauptfirst festgesetzt. Um die Entstehung schmaler, gestreckter Baukörper zu begünstigen, ist eine Dachneigung zwischen 42° und 52° zulässig. Dachaufbauten sind in begrenztem Umfang als Schlepp- oder Giebelgauben möglich. Anbauten, die als Gebäudeteile klar erkennbar und ablesbar sind, sind in verschiedenen Variationen denkbar und möglich. Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind grundsätzlich zulässig.

Die Gebäudehöhen sind über Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Gestalterische Festsetzungen sind bei der Fassadengestaltung, bei Türen, Toren und Fensteröffnungen getroffen, um Kennzeichen der dörflichen Architektur in dem neuen Baugebiet, das direkt an den Geltungsbereich der Dorfbildsatzung anschließt, fortzuführen.

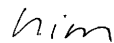
7. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahmen belaufen sich nach Angaben des Tiefbauamtes bzw. des beauftragten Planungsbüros auf ca. 1,5 Mio DM.

aufgestellt:/geändert:

Rottenburg, 21. 6. 1989/2.11.1989/ **3. April 1990**


Keppel



Hirn

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

1. Verbesserung der Wasserqualität

- Die Abwassereinleitungen müssen unterbunden werden.
- Auf der linken Uferseite, entlang der Hausgärten, sollte ein ca. 2 m breiter Pufferstreifen zum Schutz gegen den Eintrag von Pestizidrückständen und Dünger in den Gewässerbereich angelegt werden.
- Die Geflügelhaltung im Oberlauf (außerhalb des Bearbeitungsgebiets) sollte ca. 2 m vom Gewässer abgerückt und die Stauhaltung (nicht zulässig) rückgängig gemacht werden.

2. Gewässergestaltung

Dem Heiligsbrünnelegraben sollte die Entwicklung einer Eigendynamik zur Ausbildung gewässertypischer Elemente wie Gleit- und Prallufer, Abstürze, Auskolkungen, Seicht- und Flachwasserbereiche und unterschiedlicher Fließgeschwindigkeiten ermöglicht werden. Diese Elemente können in Teilen auch künstlich angelegt oder initiiert werden (z.B. im Abschnitt FlNr. 255 - 259 und im Bereich der Gewässerverlegung).

Da für ein Gewässer im Gipskeuper größere Steine selten sind, sollte sich die Verwendung von Steinen auf die Bereiche beschränken, in denen Ufer- und Sohlbefestigungen aus wasserbaulichen Gründen unbedingt erforderlich sind. Hier sollte dann eine möglichst kleine Körnung Verwendung finden (Schroppenschüttung). Böschungen sollten wo immer möglich als Erdböschungen ohne Mutterbodenauftrag ausgebildet werden. Die Böschungs- und Ufersicherung sollte im Laufe der Jahre durch die Bepflanzung erfolgen. Sohlbefestigungen sind höchstens abschnittsweise vorzusehen, um in möglichst weiten Teilen das natürliche Sohlsubstrat offen zu lassen.

3. Überfahrten/Durchlässe

Da Überfahrten und Durchlässe einen erheblichen Eingriff in die Gewässerökologie darstellen, sollten diese so schmal wie möglich sein und auf eine Mindestzahl beschränkt werden. Die Sohle dieser Durchlässe sollte nach unten offen sein (Lückensystem) und natürliches Sohlsubstrat enthalten (wichtig für Larvenentwicklung). Das Sohlsubstrat solcher Gipskeuperbäche weist natürlicherweise einen hohen Feinerdeanteil auf.

4. Uferverbauung

Die teilweise Verbauung der Ufer mit Mauern sollte langfristig entfernt und wo möglich, durch Erdböschungen ersetzt werden.

5. Gehölzvegetation

Die bestehende Gehölzvegetation sollte, wo immer möglich, erhalten werden (Arten- und Biotopschutz, ästhetische Gesichtspunkte).

Ziel ist ein unregelmäßig in Gruppen bepflanzter Gewässerlauf, hauptsächlich mit Mandelweiden-Korbweiden-Gebüsch und Erlen-Eschen-Beständen. Aufgrund des derzeit großzügig bemessenen Bachprofils können Pflanzungen bis an die Mittelwasserlinie erfolgen.

6. Pflege der Gehölze

Die Gehölze (Weidengebüsche, Erlen, Eschen) sollten in größeren Abständen (10-15 Jahre) auf den Stock gesetzt werden. Dies sollte abschnittsweise im Wechsel von Böschung zu Böschung geschehen.

7. Pfleger der Uferbereiche

Böschungen mit Formen der Glatthaferwiesen sollten ausgemagert werden. Dies kann durch eine zweimalige Mahd pro Jahr und dem Abräumen des Mähgutes erfolgen.

Nach der Ausmagerung sollte alle 2 Jahre abschnittsweise gemäht werden.

Neu angelegte Böschungen und Pflanzflächen mit krautiger und grasi-ger Vegetation auf Rohboden sollten ebenfalls nur alle 2 Jahre abschnittsweise gemäht werden.

Waldsimen-Fluren sollten alle 2 Jahre bei Entfernen des Mähgutes gemäht werden.

Bei der Mahd sollten gelegentlich kleinere Altgrasbestände ausgespart werden, um Winterquartier und -nahrung für verschiedene Tierarten zu erhalten. Beim nächsten Pflegedurchgang sind diese Altgrasbestände dann wieder zu mähen.