



# BEBAUUNGSPLAN "BRUNNRING IA - 1.ÄNDERUNG"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1:500



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- TH** Traufhöhe als Höchstgrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- E** nur Einzelhäuser zulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- D** nur Doppelhäuser zulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Sichtfeld  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- V** Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- W** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: Wohnstrasse
- F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ☉** Fläche für Versorgungsanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
Zweckbestimmung: Umspannstation
- Öffentliche Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Ortsrandgrün, Eingrünung Lärmschutz
- Private Grünfläche (Bestandteil der 1. Änderung)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- L1 / L2** mit Leitungsrecht zu belastende Fläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Begründung: L1: Stadt Rottenburg a. N.; L2: Energieversorgung Schwaben
- LIII** Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Zweckbestimmung: Anforderungen an Außenbauteile (Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Zweckbestimmung: Lärmschutzzeile
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- ☉** vorhandene Bäume

## NUTZUNGSCHABLONE

<b>WA</b>	Baugebietsart
<b>GRZ 0,4</b>	maximale Grundflächenzahl
<b>TH max. 6,5 m</b>	maximale Traufhöhe
<b>E</b>	Bauweise
<b>DN 30-45° SD</b>	Dachneigung / Dachform (SD=Satteldach)
<b>Beschränkung WE</b>	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

## VERFAHRENSVERMERKE "Brunnring Ia"

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	23.03.1999
Ortsübliche Bekanntmachung	01.04.1999
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	25.02.1999
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	23.03.1999
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB Bebauungsplanentwurf vom 19.02.1999 mit Begründung vom 19.02.1999	vom 13.04.1999 bis 12.05.1999
Satzungsbeschluss § 10 BauGB Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 21.06.1999 und Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.06.1999 sowie Begründung in der Fassung vom 23.06.1999 / 06.07.1999	06.07.1999
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein. Rottenburg am Neckar, den 08.07.1999	
gez. Keppel Bürgermeister	gez. Kuntz Leiter des Stadtplanungsamtes
Inkrafttreten § 10 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB, Datum der Rechtskraft	29.10.1999
Rottenburg am Neckar, den 29.10.1999	gez. Kuntz Leiter des Stadtplanungsamtes

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## VERFAHRENSVERMERKE "Brunnring Ia - 1. Änderung"

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Brunnring Ia" vom 29.10.1999 wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (Baugesetzbuch, in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414) durchgeführt.

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB und Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	23.01.2007
Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom sowie Begründung in der Fassung vom	15.11.2006 21.06.1999 15.11.2006
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des BauGB wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein. Rottenburg am Neckar, den 24.01.2007	
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB Datum der Rechtsverbindlichkeit	27.04.2007
Rottenburg am Neckar, den 27.04.2007	

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



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



**Grundflächenzahl**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



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



**nur Einzelhäuser zulässig**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



**nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



**nur Doppelhäuser zulässig**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



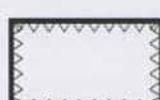
**Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



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



**Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



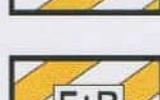
**Sichtfeld**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



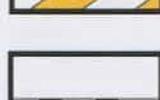
**Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: Wohnstrasse



**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



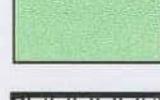
**Fläche für Versorgungsanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
Zweckbestimmung: Umspannstation



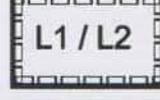
**Öffentliche Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Ortsrandgrün, Eingrünung Lärmschutz



**Private Grünfläche (Bestandteil der 1. Änderung)**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



**mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Begünstigte: L1: Stadt Rottenburg a. N.; L2: Energieversorgung Schwaben



**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Zweckbestimmung: Anforderungen an Außenbauteile (Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109



**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Zweckbestimmung: Lärmschutzeinrichtung



**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Zweckbestimmung: Lärmschutzeinrichtung



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



**Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



**Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



**Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



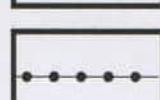
**Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



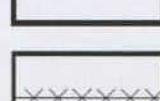
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 7 BauGB



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



**Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



**Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



**vorhandene Bäume**

## NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl
TH <sub>max.</sub> 6,5 m	maximale Traufhöhe
ED	Bauweise
DN 30-45° SD	Dachneigung / Dachform (SD=Satteldach)
Beschränkung WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

1

WA	
GRZ 0,3	
TH <sub>max.</sub> 4,5 m	
△ E	
DN 30-45°	SD
Beschränkung WE	

2

WA	
GRZ 0,4	
TH <sub>max.</sub> 4,5 m	
△ ED	
DN 30-45°	SD
Beschränkung WE	

3

WA	
GRZ 0,3	
TH <sub>max.</sub> 6,5 m	
△ ED	
DN 30-45°	SD
Beschränkung WE	

4

WA	
GRZ 0,4	
TH <sub>max.</sub> 6,5 m	
△ ED	
DN 30-45°	SD
Beschränkung WE	

5

WA	
GRZ 0,4	
TH <sub>max.</sub> 6,5 m	
△ D	
DN 30-45°	SD
Beschränkung WE	

405

4055

4054

4053

4052

## 7. Gestaltung Lärmschutzeinrichtung

Bei der Gestaltung der aktiven Lärmschutzmaßnahme im Bereich des Baugebietes sollten folgende Hinweise bezüglich des Vogelschutzes berücksichtigt werden:

- Verzicht auf Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, Röhrichte oder Hochstaudenfluren entlang der Fahrbahn. Aus diesen von Vögeln meist dicht besiedelten Lebensräumen fliegen diese im Allgemeinen bodennah ab und können beim Start direkt neben der Straße den herannahenden Verkehr nicht mehr rechtzeitig erkennen.
- Übersichtliche Gestaltung der Randstreifen; 2-malige Mahd (öfter: offener Boden lockt Eulen etc.); Baumpflanzungen, nicht zu dicht, aus diesen fliegen die Vögel in Kronenhöhe ab und gelangen somit nicht in den gefährdenden Bereich von 0 bis 4 m Höhe über Boden.

## Örtliche Bauvorschriften „Brunnring Ia – 1. Änderung“ - vom 21.06.1999

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

### RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2004 (GBl. S. 771)

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

##### 1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst. Dachaufbauten, Zwerchhäuser sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.

Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit geneigten Dächern zu versehen.

Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad. Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachneigung aufweisen; die Dachneigung muß jedoch mindestens 15° betragen. Werden die genannten Nebenanlagen frei errichtet, sind quergeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig. Begrünte Dächer sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

Zur Dacheindeckung sind rottonige Ziegel oder Dachsteine, Glas, begrünte Dächer sowie Sonnenkollektoren zulässig. 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.

##### 1.2 Fassadengestaltung

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

#### 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

#### 3. Brauchwassernutzung / Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind auf den Baugrundstücken Anlagen zum Sammeln und zum Verwenden des auf den Dachflächen der Hauptgebäude, der Garagen sowie der überdachten Stellplätze anfallenden Niederschlagswassers (Regenwassernutzungsanlagen/Zisternen) zu errichten. Der Überlauf der Anlagen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

#### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zur Befestigung von Flächen zwischen Gebäude/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 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 ein Drittel zu begrünen.

### ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

### 15.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum aus der Pflanzliste anzupflanzen; auf Baugrundstücken ab 600 m<sup>2</sup> ist mind. ein Baum pro 300 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück zu erhaltende Bäume nach I.16.1 werden angerechnet.

### 15.2 Anpflanzungen im Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen

Im Straßenraum sind entsprechend Planeintrag großkronige Laubbäume nach Pflanzliste zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche "Verkehrsrgrün" ist als extensive Wiese anzulegen und mit hochstämmigen Obstbäumen nach Pflanzliste zu bepflanzen.

### 15.3 Begrünung Lärmschutzeinrichtung

Die für die Lärmschutzeinrichtung und deren Eingrünung festgesetzten Flächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu begrünen. Es sind Gehölzpflanzungen nach Pflanzliste vorzunehmen. Bei der Gestaltung der Lärmschutzeinrichtung sind die Hinweise III.7 zu beachten.

Geeignete Flächen sollen mit einer Gras-Kräuter-Ansaat versehen werden (Regelsaatmischung RSM 7.1.2).

### 15.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

### 15.5 Pflanzlisten

<u>Obstbäume</u>	Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
	Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea	Feldahorn Hainbuche Rotbuche Esche Roteiche Traubeneiche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball

Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m<sup>2</sup> eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m<sup>2</sup>.

## 16. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Pflanzliste zu ersetzen.

### 16.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und soweit sie abgängig sind, durch neue Obsthochstämme nach Pflanzliste zu ersetzen. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume entsprechend DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Sonstige vorhandene Bäume innerhalb des Baugebietes sind, soweit es die Bebauung ermöglicht, zu erhalten.

### 16.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche "Ortsrandgrün" sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten, zu pflegen und soweit sie abgängig sind, durch neue Obsthochstämme nach Pflanzliste zu ersetzen. Die Hinweise III.4. und 5. sind zu beachten.

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

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

## HINWEISE

### 1. Bodenfunde

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. 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.

### 3. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

Die Durchführung von Bodenarbeiten, vor allem die Ausführung des Schallschutzwalls, sollte entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 12 und Heft 28, 1994) erfolgen.

### 4. Pflanzungen/Pflegehinweise

Es wird empfohlen, Bäume und Sträucher, die zusätzlich zu den geforderten (Obst)bäumen auf den Privatgrundstücken angepflanzt werden, aus der Pflanzliste auszuwählen.

Zum Schutz von Brutvögeln sind bestimmte Maßnahmen, z.B. das Roden von Gehölzen, außerhalb der Vegetationszeit durchzuführen. Pflegemaßnahmen für die zu erhaltende Gehölzstrukturen sind der Anlage 4 des "Landschaftsplanerischen Gutachtens" zu entnehmen.

### 5. Erdkabel und 20-kV-Freileitung

Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausgabe 1989" zu beachten.

Im Bereich der westlichen Planungsgrenze verläuft die 20-kV-Freileitung KW Kiebingen - SW Poltringen. Der Schutzbereich dieser Leitung beträgt links und rechts der Leitungssachse 8,0 m.

Im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung ist eine Bepflanzung nur mit niedrig wachsendem Gehölz möglich. Der Abstand zu den spannungsführenden Leiterseilen von 3,0 m darf aus Sicherheitsgründen nicht unterschritten werden.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur mit Zustimmung der EVS möglich.

### 6. Vorhandene Bäume an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches

Bei Baumaßnahmen für die Landesstraße sind die Verfahrensvorschriften der DIN 18920 zu beachten.

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## „Brunnering la – 1. Änderung“

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414): betrifft nur die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnering la“

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhen) festgesetzt.

##### 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

Höhenbezugspunkt für die TH ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

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

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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

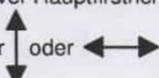
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Bei alternativer Hauptfirstrichtung

gilt entweder



#### 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, sind bis höchstens 20 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### 8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die zwischen Baugrenze und der L 371 liegenden, entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen (Anbauverbotszone 18 m bzw. 15 m; Sichtfelder: Annäherungssichtweite L = 10/110 m, V = 70 km/h) gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen. Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

#### 9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die als "Wohnstraße" gekennzeichneten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich und sollen entsprechend gestaltet werden.

#### 10. Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück an der Haupteerschließung (Planstraße A) darf die Breite der Zu- und Abfahrten insgesamt maximal 4 m betragen. Eine Zufahrtsbreite von 6 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn Garagen und Stellplätze ohne Stauraum errichtet werden.

#### 11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

##### 11.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: "Ortsrandgrün"

"Eingrünung Lärmschutz"  
"Verkehrsgrün"

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

##### 12.1 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Frei geführte Fuß- und Radwege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Der bestehende Weg Flurstück Nr. 4928, 4888 ist mit wasserdurchlässigem Belag rückzubauen.

Die Stichstraße (Planstraße C), Gehbereiche und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit definiertem Fugenabstand) auszuführen.

##### 12.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die Hinweise (III.3.) sind zu beachten.

##### 12.3 Grünflächen

Der vorhandene Schotterweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Ortsrandgrün" parallel der Böschung (Flurstücke Nr. 4938, 4937) ist rückzubauen und einer extensiven Nutzung (Grünland) zuzuführen. Die als "Ortsrandgrün" festgesetzte Fläche ist extensiv als Streuobstwiese zu bewirtschaften.

#### 13. Leitungsrecht

Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Schwaben (EVS) festgesetzten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur mit Zustimmung der EVS zulässig.

#### 14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzeinrichtung" ist eine Lärmschutzeinrichtung herzustellen, die geeignet ist, die geplante Wohnbebauung vor den beeinträchtigenden Auswirkungen der L 371 (Lärm durch vorbeifahrende Kraftfahrzeuge) abzuschirmen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- werden unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen in den in der Planung gekennzeichneten Bereichen an den zur L 371 orientierten Gebädefassaden in den Obergeschossen überschritten (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Ober- und Dachgeschosse sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

#### 15. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



# VERFAHRENSVERMERKE "Brunnring Ia"

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB 23.03.1999

Ortsübliche Bekanntmachung 01.04.1999

Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB 25.02.1999

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB 23.03.1999

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.04.1999 bis 12.05.1999  
Bebauungsplanentwurf vom 19.02.1999  
mit Begründung vom 19.02.1999

Satzungsbeschluss § 10 BauGB 06.07.1999  
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen Festsetzungen  
in der Fassung vom 21.06.1999 und  
Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.06.1999  
sowie Begründung in der Fassung vom 23.06.1999 / 06.07.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 08.07.1999

gez. Keppel  
Bürgermeister

gez. Kuntz  
Leiter des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 BauGB  
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB, Datum der Rechtskraft 29.10.1999

Rottenburg am Neckar, den 29.10.1999

gez. Kuntz  
Leiter des Stadtplanungsamtes

# VERFAHRENSVERMERKE "Brunnring Ia - 1. Änderung"

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Brunnring Ia" vom 29.10.1999 wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (Baugesetzbuch, in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414) durchgeführt.

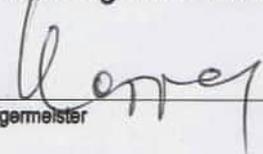
Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB  
und Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

23.01.2007

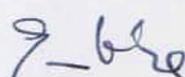
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen	<u>15.11.2006</u>
und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	<u>21.06.1999</u>
sowie Begründung in der Fassung vom	<u>15.11.2006</u>

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des BauGB wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 24.01.2007

  
Bürgermeister

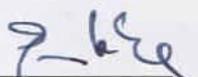


  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB  
Datum der Rechtsverbindlichkeit

27.04.2007

Rottenburg am Neckar, den 27.04.2007

  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN  
ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL WURLINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## " BRUNNRING IA - 1. ÄNDERUNG "

PLANTEIL vom 15.11.2006    SATZUNGSBESCHLUSS VOM 23.01.2007



## **1. Erfordernis und Inhalt der Planänderung**

Der Bebauungsplan „Brunnring Ia“ ist seit 29.10.1999 in Kraft. Das weitestgehend bebaute, 3,35 ha große Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Wurmlingen. Im Westen grenzt es an das Wohngebiet „Brunnring“. Im Süden, Osten und Norden schließt die freie Landschaft an.

Als Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der westliche Rand des Bebauungsplangebietes ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ samt Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt, im Süden ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Lärmschutz“ samt Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Aktueller Anlass zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist dadurch gegeben, dass einige an die öffentliche Grünfläche angrenzende private Eigentümer ihre Gärten in Richtung Süden erweitern möchten. In der Konsequenz muss die öffentliche Fläche zum Zweck einer privaten Nutzung umgewandelt und die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Betroffen sind 181 m<sup>2</sup> Teilfläche der „Eingrünung Lärmschutz“ auf dem Flurstück Nr. 4939 und 23 m<sup>2</sup> Teilfläche der „Ortsrandeingrünung“ auf dem Flurstück Nr. 4938.

## **2. Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung widerspricht dieser Darstellung nicht.

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Brunnring Ia“, die seit 29.10.1999 in Kraft sind, erfahren eine redaktionelle Änderung in der Form, dass die Darstellung getrennt von der Darstellung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt. Die Inhalte sowohl der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als auch der Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Die Darstellungen der Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden aktualisiert.

## **3. Auswirkungen der Planung und umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB**

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht betroffen, weil die Festsetzungen in ihrer Grundkonzeption beibehalten werden, die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt wird und die zu ändernden Flächen von ihrem Umfang geringfügig sind (204 m<sup>2</sup>). Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Lärmschutz“ hat keine Bedeutung als begehbare Erholungsfläche, sondern als optische Abstandsfläche gegenüber der Lärmschutzeinrichtung. Der Abstand bleibt trotz Planänderung erhalten und die zukünftigen privaten Grünflächen sind nach wie vor nicht bebaubar. Die unmittelbar betroffenen bzw. angrenzenden Eigentümer sind in die Planung einbezogen worden. Bei den Eigentümern weiter im Osten des Plangebietes, die mit ihren Grundstücken ebenfalls an die Fläche „Eingrünung Lärmschutz“ grenzen, zeigte sich kein Bedarf an zusätzlichen privaten Grünflächen.

Auf der 23 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der „Ortsrandeingrünung“ mit Pflanzbindung ist kein Altbestand an Bäumen und Sträuchern vorhanden, sodass diese Fläche sowie die Fläche „Eingrünung Lärmschutz“ als gleichwertig betrachtet werden können.

Aufgrund der Umwidmung der öffentlichen in private Grünfläche muss die im Bebauungsplan „Brunnring Ia“ angedachte und im Fall der Grundstücksveräußerung eventuell verloren gehende ökologische Ausgleichsfunktion an anderer Stelle wieder gutgemacht werden.

Der Erlös aus dem Grundstücksverkauf fließt daher zu 100 % in das städtische Ökokonto, so dass hieraus äquivalente naturschützende Maßnahmen finanziert werden können. Es verbleiben keine Ausgleichsdefizite.

#### 4. Maßnahmen zur Planverwirklichung und Kosten

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplan-Änderung ist lediglich die Grundveräußerung erforderlich. Erschließungs- und Folgekosten entstehen nicht.

Aufgestellt:  
Rottenburg am Neckar, den 15.11.2006



Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt



Karen Bounaga  
Stadtplanungsamt