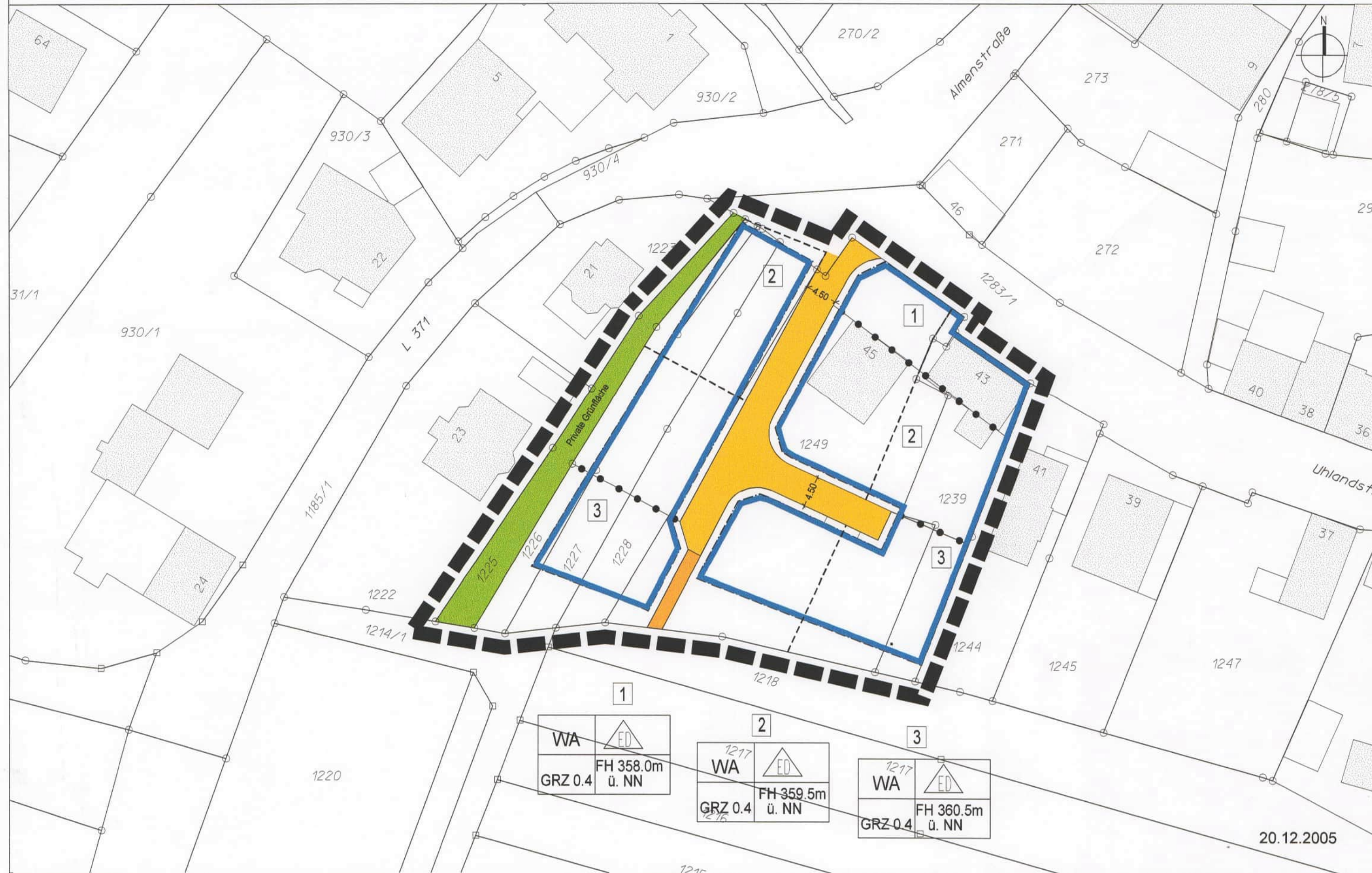




ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MAXIMALE GRUNDFLÄCHENZAH
MAXIMALE FIRSTHÖHE IN METERN ÜBER NORMALNULL
- BAUWEISE, BAUGRENZEN
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEGE
- GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
- 1
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAH
FIRSTHÖHE

ÜBERSICHTSPLAN



Ausgleichsmaßnahme 1



Ausgleichsmaßnahme 2



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Westliche Uhländstraße"

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

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässig sind
· Wohngebäude
· die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
· Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise können zugelassen werden
· Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Firsthöhen (FH) durch Eintrag in die Nutzungsschablone differenziert festgesetzt und in Metern über Normal Null (müNN) angegeben.
- 2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Sie darf um maximal 25% für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden; jedoch nur bis zu einem Höchstwert von 0,5.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Gebiet 1 und 2 (siehe Planeintrag) sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
Im Gebiet 3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 7.1 Minimierung der Versiegelung
Fußwege, Hofflächen, Stellplätze sowie nur zeitweise befahrene Wege und Rangierflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag - z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster mit großen Fugen oder Dränpflaster - herzustellen.
- 7.2 Bodenschutz
Oberboden ist getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 3 und 4 sind zu beachten.
- 7.3 Wasserhaushalt
Unverschmutztes Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt und nicht versickert, verdunstet oder verbraucht wird, ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig.
Siehe auch die HINWEISE unter Punkt 5.
- 7.4 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart der Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.
8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB
Alle Ausgleichsmaßnahmen sind den Flurstücken Nr. 1226, 1227, 1228, 1239 und 1249 kollektiv zugeordnet.
- 8.1 Ausgleichsmaßnahme 1
Anpflanzung von Alleebäumen entlang der Straße L 372 zwischen Würmlingen und Rottenburg
- 8.2 Ausgleichsmaßnahme 2
Anpflanzung von Alleebäumen entlang der Straße L 371 zwischen Würmlingen und Hirschau
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 300 m² ein heimischer Laubbaum und ein heimischer Strauch anzupflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten bleiben, werden angerechnet.
Die HINWEISE unter Punkt 7 sind zu beachten.
- 10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

HINWEISE

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

- Bodenfunde
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
- Bodenschutz
Die Bodenarbeiten (Bodenaushub bzw. -auftrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen:
- Heft 10 und Heft 28, Umweltministerium Baden-Württemberg, 1994
- DIN 4124 "Baugruben und Gräben".
Ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und Bodenauftrag ist anzustreben.
- Baugrund
Für den Geltungsbereich liegt eine Baugrundbeurteilung vom 28. 07. 2005 vor, welche beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann. Die Ergebnisse - insbesondere die Hinweise zur Ausführung von Baugruben und Bodenumlagerungen sowie die Gründungsempfehlungen - sind zu beachten und durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.
Aufgrund der heterogenen Untergrundsituation sind eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Angaben der Baugrundbeurteilung erforderlich.
- Stau- und Schichtwasser
Da in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen Stau- oder Schichtwasser auftreten kann, sind bei den Untergeschossen Vorkehrungen gegen nicht drückendes Wasser gemäß DIN 4095 und DIN 18195, Teil 5, zu treffen. Dabei anfallendes Wasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Alternativ zu diesen Vorkehrungen können die Untergeschosse als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.
- Baumschutz
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.
- Pflanzhinweise
Zur Bepflanzung der Baugrundstücke sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Artenlisten sind im Landschaftsplanerischen Gutachten zum Bebauungsplan aufgeführt, das im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.
Werden Obstbäume gepflanzt, sollten Straucher nicht darunter sondern daneben gesetzt werden.
- Straßenausbauplan
Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

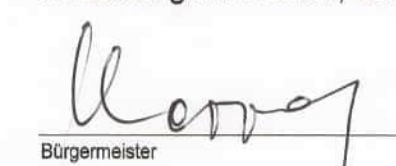
Im gesamten Geltungsbereich "Westliche Uhländstraße" gilt weiterhin die Dorfbildsatzung (Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen vom 12.04.1985).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	28.10.2003
Ortsübliche Bekanntmachung	31.10.2003
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	30.06.2005
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	24.01.2006
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von bis	14.02.2006 13.03.2006
Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom	20.12.2005
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	25.04.2006
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	20.12.2005
sowie Begründung in der Fassung vom	20.12.2005

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 26.04.2006


Bürgermeister



Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

Rottenburg am Neckar, den 19.05.2006


Leiterin des Stadtplanungsamtes

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Westliche Uhlandstraße"

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

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1. **Ar der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeAusnahmsweise können zugelassen werden
 - Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Firsthöhen (FH) durch Eintrag in die Nutzungsschablone differenziert festgesetzt und in Metern über Normal Null (müNN) angegeben.
 - 2.2 **Grundflächenzahl** § 19 BauNVO
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Sie darf um maximal 25% für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden; jedoch nur bis zu einem Höchstwert von 0,5.
3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
5. **Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Gebiet 1 und 2 (siehe Planeintrag) sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
Im Gebiet 3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 7.1 Minimierung der Versiegelung
Fußwege, Hofflächen, Stellplätze sowie nur zeitweise befahrene Wege und Rangierflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag - z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit großen Fugen oder Dränpflaster - herzustellen.
- 7.2 Bodenschutz
Oberboden ist getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 3 und 4 sind zu beachten.
- 7.3 Wasserhaushalt
Unverschmutztes Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt und nicht versickert, verdunstet oder verbraucht wird, ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig.
Siehe auch die HINWEISE unter Punkt 5.
- 7.4 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart der Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.
8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB
Alle Ausgleichsmaßnahmen sind den Flurstücken Nr. 1226, 1227, 1228, 1239 und 1249 kollektiv zugeordnet.
- 8.1 Ausgleichsmaßnahme 1
Anpflanzung von Alleeebäumen entlang der Straße L 372 zwischen Wurmlingen und Rottenburg
- 8.2 Ausgleichsmaßnahme 2
Anpflanzung von Alleeebäumen entlang der Straße L 371 zwischen Wurmlingen und Hirschau
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 300 m² ein heimischer Laubbaum und ein heimischer Strauch anzupflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten bleiben, werden angerechnet.
Die HINWEISE unter Punkt 7 sind zu beachten.
- 10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf den Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

HINWEISE

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

2. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

3. Bodenschutz

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

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

Ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und Bodenauftrag ist anzustreben.

4. Baugrund

Für den Geltungsbereich liegt eine Baugrundbeurteilung vom 28. 07. 2005 vor, welche beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann. Die Ergebnisse - insbesondere die Hinweise zur Ausführung von Baugruben und Bodenumlagerungen sowie die Gründungsempfehlungen - sind zu beachten und durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

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

5. Stau- und Schichtwasser

Da in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen Stau- oder Schichtwasser auftreten kann, sind bei den Untergeschossen Vorkehrungen gegen nicht drückendes Wasser gemäß DIN 4095 und DIN 18195, Teil 5, zu treffen. Dabei anfallendes Wasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Alternativ zu diesen Vorkehrungen können die Untergeschosse als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

6. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzeln durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

7. Pflanzhinweise

Zur Bepflanzung der Baugrundstücke sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Artenlisten sind im Landschaftsplanerischen Gutachten zum Bebauungsplan aufgeführt, das im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

Werden Obstbäume gepflanzt, sollten Sträucher nicht darunter sondern daneben gesetzt werden.

8. Straßenausbauplan

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

Örtliche Bauvorschriften

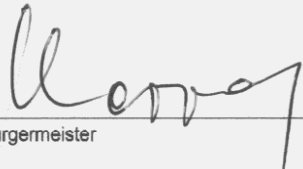
Im gesamten Geltungsbereich "Westliche Uhlandstraße" gilt weiterhin die Dorfbildsatzung (Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen vom 12.04.1985).

VERFAHRENSVERMERKE

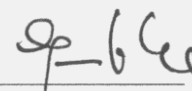
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	<u>28.10.2003</u>
Ortsübliche Bekanntmachung	<u>31.10.2003</u>
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	<u>30.06.2005</u>
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	<u>24.01.2006</u>
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	<u>14.02.2006</u>
bis	<u>13.03.2006</u>
Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom	<u>20.12.2005</u>
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	<u>25.04.2006</u>
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	<u>20.12.2005</u>
sowie Begründung in der Fassung vom	<u>20.12.2005</u>

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

Rottenburg am Neckar, den 26.04.2006


Bürgermeister

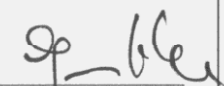



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

19.05.2006

Rottenburg am Neckar, den 19.05.2006


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WESTLICHE UHLANDSTRASSE"

DORFBILDSATZUNG

Satzung der Stadt Rottenburg a. N. zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen.

Aufgrund von § 39 h Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und § 73 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519) sowie § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578,720), geändert am 23.07.1984 (GBl. S. 474) hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 13.11.1984 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen, die durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 29.03.1985 Aktenzeichen 13-25/661.0 genehmigt wurde.

Präambel

In den alten Dorfkernen der Rottenburger Stadtteile hat sich wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden im Laufe der Jahre ein Funktionswandel vollzogen. Die Landwirtschaft tritt in den Hintergrund, die Wohnfunktion gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Damit einher geht die Veränderung und Anpassung der bestehenden Wohngebäude und Hofanlagen an heutige Wohn- und Freizeitbedürfnisse.

Zur Erhaltung des historischen Orts- und Straßenbildes in den Rottenburger Stadtteilen - deren ursprünglich einheitlicher Charakter im Zuge des Funktionswandels gefährdet ist - werden an bauliche Anlagen und an öffentlich wirksamen Freiflächen besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Dorfbildsatzung gestellt.

Ziel dieser Satzung ist es, den Bestand der ländlich geprägten Gebäude, Hofanlagen und der öffentlichen Räume zu sichern und zu bewahren, dabei aber notwendige bauliche Veränderungen im Interesse der Bewohner zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes zu ermöglichen.

Durch viele einzelne unbedachte Einzelmaßnahmen besteht die Gefahr, dass das wertvolle Ortsbild bei erforderlichen Instandsetzungen, Erneuerungen, Um- und Ausbauten gestört und dadurch im Laufe der Jahre zerstört wird.

Gestaltungssatzungen können unterschiedlich entwickelt und erarbeitet werden, entscheidend dabei ist das Ziel, welches verfolgt wird. Eine spezifisch für jeden Ortskern erarbeitete Satzung, die auf der vorgefundenen Orts typischen Baustruktur basiert, bedingt für den Satzungstext eine strenge Reglementierung bis hin zum Detail. Daran war auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nicht gedacht, da dies 17 unterschiedliche Satzungen zur Folge hätte.

Vorrangige Zielsetzung der Rottenburger Dorfbildsatzung ist es, der zunehmenden Verunstaltung der alten Dorfkerne und Straßenbilder entgegenzuwirken. Hierzu reicht es, die Grundregeln des Bauens und die für die Landschaft charakteristischen Gestaltungselemente in der Satzung aufzunehmen, da diese bestimmt sind durch die räumliche Nähe der Ortschaften untereinander und die ehemals vorgefundenen Baumaterialien.

Eine sorgfältige Überprüfung und Abwägung Orts spezifischer Gestaltungselemente rechtfertigte für die beabsichtigte Zielsetzung eine einheitliche Satzung zu verabschieden, die lediglich einen minimalen Rahmen vorgibt und somit auch kommunalpolitisch für 17 Ortschaftsräte und den Gemeinderat konsensfähig war und ist.

Aufgrund dieser minimalen Festsetzungen stellt der vorliegende Satzungsentwurf nach einhelliger Auffassung des Gemeinderates und der Stadtverwaltung keine Einengung, sondern eher die Ermöglichung eines größeren Gestaltungsspielraumes dar, in dem die gesamte Breite gestalterischer Möglichkeiten aufgezeigt wird, dies erfordert jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und beinhaltet vor allem die Bereitschaft zur Nutzbarmachung der Qualität dörflich geprägter Gebäude und Höfe für zeitgemäße Wohnvorstellungen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in den beiliegenden Lageplänen Nr. 1 - 17 des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes vom 13.11.84 dargestellt. Die Lagepläne sind als Anlage 1 - 17 Bestandteil der Satzung.

§ 2 Genehmigungspflicht

Abweichend von den §§ 51 und 52 Abs. 1, 2 und 4 LBO bedürfen der Baugenehmigung:

(1) Alle Änderungen am Äußeren der baulichen Anlage, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.

(2) Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sowie Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, die nur auf die Dauer von 3 Monaten angebracht und aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,20 m² Größe.

(3) Der Abbruch von baulichen Anlagen.

(4) Das Errichten von Stützmauern und Einfriedungen, soweit diese Maßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

(5) Das Anlegen von Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätzen über 25 m² Fläche.

§ 3 Besondere Versagungsgründe bei Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt.

§ 4 Gestaltungsgrundsätze

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind bezüglich

- ihrer Baukörper

- einzelner Bauteile und

- ihrer äußeren Gestaltung

mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie sich

- in städtebaulicher Hinsicht in den Baubestand einfügen u.

- das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

§ 5 Fassaden

(1) Die Außenwandflächen sind zu verputzen. Relieftartige Strukturputze sind nicht zulässig.

Als Ausnahme können zugelassen werden

- Natursteine
- Holzverkleidungen an Giebelflächen und in Balkonnischen mit senkrechter Verbretterung
- kleinformatige Holzschindeln
- Holzfachwerk

(2) An Fassaden sind polierte und glänzende Materialien unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, engobierten Spaltklinker, geschliffenen Werkstein oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Verkleidungen aus Schiefer und Asbestzement sind nicht zulässig. Als Ausnahme sind Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer zulässig.

(3) Benachbarte Baukörper sollen sich an den Gebäudevorderkanten durch unterschiedliche Traufhöhen, Vor- oder Rücksprünge voneinander unterscheiden.

(4) Die Breite von traufständigen Fassaden ohne Vor- oder Rücksprünge oder Versätze in der Trauf- oder Brüstungshöhe soll 12,00 m nicht überschreiten.

(5) Balkone und Loggien an Straßenfronten müssen in die Fassade eingebunden sein. Die gesamte Länge dieser Balkone bzw. Loggien darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Brüstungen an Balkonen und Loggien sind in Holz auszuführen. Durchlaufende horizontale Holzschalungen sind nicht zulässig.

(6) Die Gebäude sollen mit einem Sockel versehen sein. Von der seitlichen Begrenzung eines Gebäudes sollen Öffnungen mindestens 50 cm Abstand haben. Andere Pfeiler müssen mindestens 24 cm Breite aufweisen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

(7) Die Fassaden sind so auszubilden, dass der Wandflächenanteil überwiegt.

(8) Sichtfachwerk, das vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, darf nicht verputzt oder verkleidet, soweit es bisher überdeckt ist, sollte es freigelegt werden.

(9) Natursteine an Fassaden sind sichtbar zu erhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die städtebauliche und baugeschichtliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.

§ 6 Fenster

(1) Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen über 0,60 m² sind durch Sprossen zu gliedern. Vorhandene Sprossenteilungen sind beizubehalten.

Ausnahmen können zugelassen werden für andere Fensterformate im Erd- und Dachgeschoß und für Sprossenfenster, wenn der Bestand eine Abweichung erfordert und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Fensterbänder sind nicht zulässig, ausgenommen bei Dachaufbauten und wenn die städtebauliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.

(3) Von den seitlichen Begrenzungen einer Hausfassade soll eine Fensteröffnung mindestens 0,50 m Abstand einhalten.

(4) Fensteröffnungen in Mauerwerksbauten müssen durch eine Holz- oder Steinumrahmung oder durch Putzfaschen oder eine farbliche Umrahmung von der Wandfläche abgesetzt sein.

(5) Klappläden sind zu erhalten bzw. dort wo sie vorhanden waren, wieder anzubringen.

(6) Fenster und Klappläden sollen in Holz ausgeführt werden; glänzende und polierte Materialien sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden aus technischen, historischen und gestalterischen Gründen nicht erforderlich sind.

(7) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und mit einem mindestens 0,50 m hohen Sockel zulässig; (gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche). Die Rahmen sind farblich dem Gebäude anzupassen. Die Schaufensterflächen müssen durch Pfosten so gegliedert sein, dass stehende Formate entstehen. Die Verglasung ist mindestens 8 cm hinter der im Erdgeschoß vorhandenen Außenwand - Vorderkante anzuordnen.

§ 7 Türen und Tore

(1) Türen und Tore sind in Holz auszuführen. In ihnen sind kleinformatige Glasfenster zulässig.

Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen sind auch Glastüren zulässig.

(2) Türöffnungen in Mauerwerksbauten sollen durch eine Holz- oder Steinumrandung, durch Putzfaschen oder farbliche Umrahmung von der Wandfläche abgesetzt sein.

§ 8 Sonnenschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung von Umweltenergie

(1) Markisen sind nur in Erdgeschoßzonen sowie an Gebäudeteilen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Markisen in Erdgeschoßzonen sollen im geschlossenen Zustand innerhalb der Fenster- oder Türöffnung untergebracht werden; grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig. Korbmarkisen sind unzulässig. Bei Beschriftungen gelten die Bestimmungen des § 10.

(2) Rolläden sind nur dann zulässig, wenn der Rolladenkasten nach außen nicht in Erscheinung tritt.

(3) Außenjalousetten sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(4) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sollen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Sie sind auf ein Drittel der Dachfläche zu begrenzen und sollen sich farblich der Dachfläche angleichen.

§ 9 Dächer

(1) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 48° auszubilden. Pultdächer sind nur an senkrechten Wandflächen abgeschleppt zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) bei Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind,
- b) bei Dachaufbauten und untergeordneten Dächern,
- c) wenn der vorhandene Bestand eine abweichende Neigung aufweist,
- d) wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

(2) Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ihre Fläche darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Ortsgang und Traufe muss mindestens 1,20 m betragen.

(3) Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen. Zum First, Ortgang und zu benachbarten Gauben, Dacheinschnitten und Kehlen sollen Abstände von mindestens 1,20 m - gemessen in der Dachfläche - eingehalten werden. Vom Schnittpunkt Fassade-Dachfläche soll ein Abstand - waagrecht gemessen - von mindestens 0,50 m eingehalten werden. Zwerchhäuser können zugelassen werden, wenn sie 1/3 der Dachseite nicht überschreiten.

(4) Dachflächenfenster müssen höher als breit sein. Wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 5 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Die Fensterrahmen sind in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.

(5) Der Dachüberstand muss an der Traufe mindestens 40 cm, am Ortgang mindestens 20 cm betragen.

Ausnahmen sind zulässig sofern sie aus technischen Gründen bzw. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich sind und das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

(6) Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig.

(7) Für Dächer und Schornsteine gilt § 5 (2)

(8) Blechverwahrungen sind in dunklen nicht glänzenden Farbtönen zu streichen.

(9) Auf jedem Gebäude ist nur eine Empfangsantenne zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne unmöglich ist. Im Übrigen ist nur eine Sendeantenne zulässig.

Leitungen und Antennenanschlüsse dürfen auf der Fassade nicht sichtbar sein.

§ 10 Werbeanlagen und Automaten

(1) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in den Erdgeschoßzonen und, wenn dies dort nicht möglich ist, nur in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Handwerklich durch gebildete Ausleger und Blechschilder sind als weitere Werbeanlage zulässig.

(2) Die Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder die darunter liegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u. ä. nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(3) Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 40 cm sein. Ausnahmen bis höchstens 55 cm sind zulässig.

(4) Unzulässig sind insbesondere - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

- Werbung mit Kastenkörpern über 55 cm Seitenlänge; andere als horizontal angeordnete Schriftzüge und Großflächenwerbung d. h. Plakattafeln, größer als 1,5 m².

(5) Automaten sind zulässig

- in Passagen und Hauseingängen

- ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 m² Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

§ 11 Unbebaute Flächen

(1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge oder wassergebundene Beläge verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Von den unbebauten Grundstücksflächen soll mindestens 1/3 begrünt werden. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig.

(2) Für Einfriedungen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, gelten folgende Regelungen:

1. Zäune sind in Holz auszuführen. Es sind nur senkrecht stehende Latten, Bretter oder Stäbe zulässig. Ausnahmsweise sind bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

2. In Vorgärten dürfen Einfriedungen eine mittlere Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

3. Mauern dürfen nur in unbehauenen Naturstein oder verputzt errichtet werden. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

(3) Vorgartenflächen dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind überwiegend gärtnerisch - als Zier-, Nutz-, Naturgarten - anzulegen und zu unterhalten.

(4) Treppen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur in Naturstein, Kunststein oder Holz zulässig.

Glänzende oder polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften der §§ 5-10, die als Regelvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und die für Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen. Im Übrigen können unter den Voraussetzungen des § 57 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und Abs. 4 LBO Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

§ 13 Subsidiarität

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht im Zusammenhang mit einzelnen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 5-10 verstößt, handelt gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.



Dorfbildsatzung Wurmlingen



ohne Maßstab

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
13.11.1984

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GRZ	MAXIMALE GRUNDFLÄCHENZAHL
FH	MAXIMALE FIRSTHÖHE IN METERN ÜBER NORMALNULL

BAUWEISE, BAUGRENZEN

	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	GEHWEGE

GRÜNFLÄCHEN

	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
--	--------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
---	---------------------------------

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	FIRSTHÖHE

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 2500

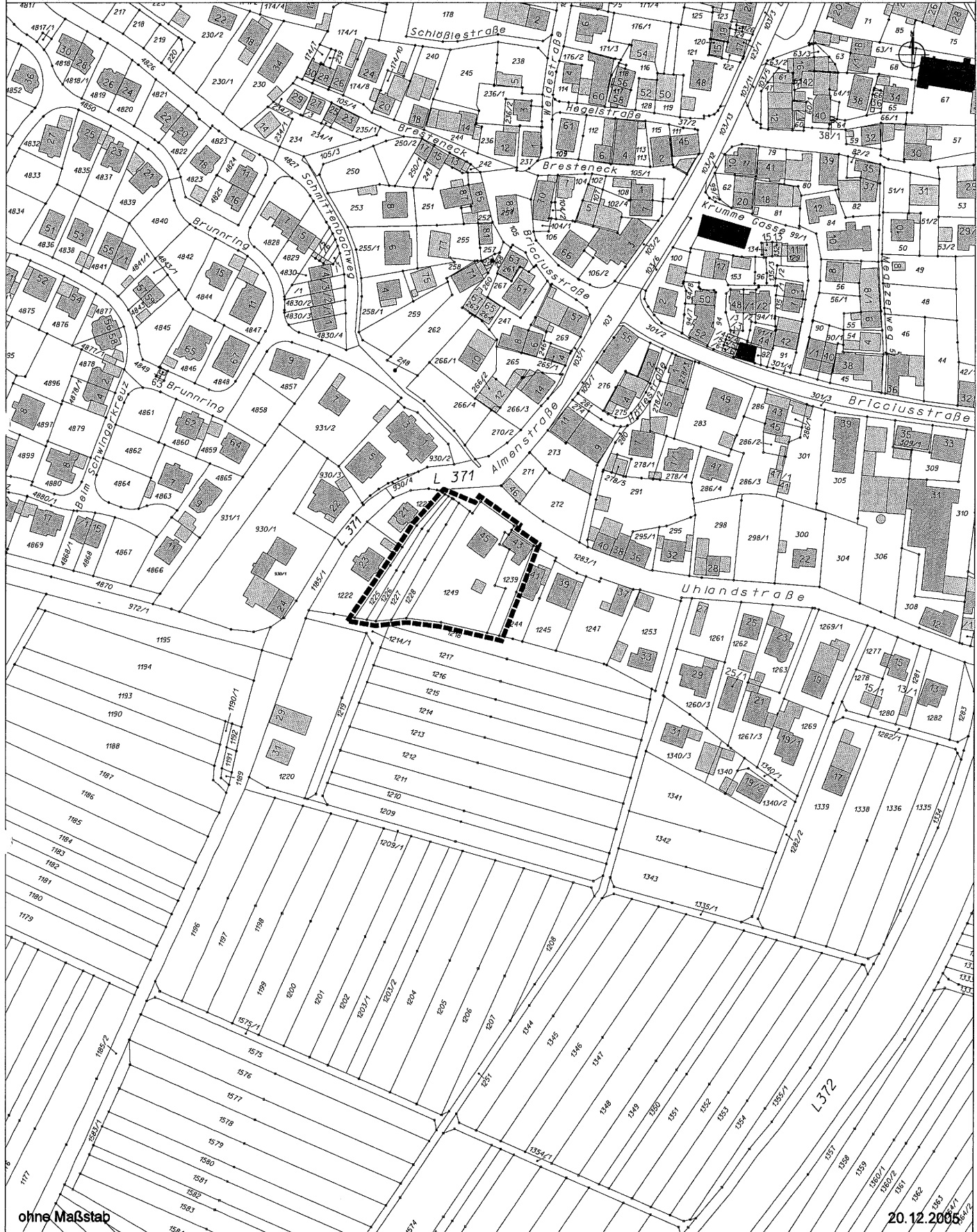


Bebauungsplan

" Westliche Uhlandstraße "

Rottenburg am Neckar

- Wurmlingen



ohne Maßstab

20.12.2005



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Inhalt

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 28. Oktober 2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westliche Uhlandstraße“ gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Im Sinne der Ausschöpfung der innerörtlichen Potentiale ist geplant, das Gebiet „Westliche Uhlandstraße“ zu Wohnzwecken nachzuverdichten und den Ortsrand an dieser Stelle abzurunden. Anlass für die Überlegungen waren Bauvoranfragen und -gesuche in dem Gebiet. Um die Nachverdichtung und Bebauung des Gebietes zu erreichen, bedarf es einer Erschließung sowie einer Bodenordnung, denn die vorhandenen Grundstücke sind teilweise zu schmal, um einzeln bebaut werden zu können, bzw. haben keine ausreichende Erschließung. Der Bebauungsplan bildet daher die Grundlage für die Herstellung einer öffentlichen Straße sowie für die Neuordnung und städtebaulich angemessene Bebauung der Grundstücke, wobei auch die fußläufige Verbindung zur geplanten, südlich angrenzenden Wohnbaufläche „Hinter den Gärten“ gesichert werden soll.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

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

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Im Plangebiet wird mit 0,35 ha x GRZ 0,4 eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes vom 27. Juli 2001 sind damit eine Vorprüfung des Einzelfalls und eine UVP nicht erforderlich.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wurmlingen und umschließt die Flurstücke Nr. 1225, 1226, 1227, 1228, 1239 und 1249 mit einer Gesamtfläche von nur ca. 0,35 ha. Es wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Uhlandstraße
- im Osten und Westen durch bebaute Wohngrundstücke und Gartengrundstücke
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Das Gebiet weist im Nordosten an der Uhlandstraße zwei Wohngebäude mit den zugehörigen Nebengebäuden auf. Im Westen und Süden liegen Gartenflächen mit Strauch- und Obstbaumbestand.

Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von 350 m ü. NN und fällt von Süd nach Nord ein. Naturräumlich befindet es sich im Übergang vom lössbedeckten, relativ bewegten Gipskeuperhügelland zur Tübinger Stufenrandbucht.

5. Rahmenbedingungen durch Fachplanungen

Mit den landschaftsplanerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) bereitgestellt werden. Die im vorliegenden dreiteiligen landschaftsplanerischen Gutachten¹ erarbeitete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Teil 3) basiert auf einer detaillierten schutzgutbezogenen Analyse (Teil 1) von Bestand und den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Untersuchungsgebietes durch die geplanten Nutzungsänderungen. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.1 dargestellt.

Im Rahmen der Baugrundbeurteilung (Teil 2) wurde die Eignung des Untergrundes hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser geprüft und es wurden Untersuchungen zu erdbau- und gründungstechnischen Gesichtspunkten durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.2 zusammengefasst.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die Erschließungsplanung² erarbeitet. Die Erschließungsplanung ist in Kapitel 7.3 und 7.4 zusammengefasst.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1. Landschaftsplanerisches Gutachten

Anhand dieses Gutachtens wurde die ökologische Bedeutung des Gebietes einschließlich seiner Schutzgüter analysiert und die Auswirkungen der Planung bzw. der baulichen Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet. Anschließend wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe dargelegt. Bei der Flächenermittlung der Eingriffe im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden diese Maßnahmen berücksichtigt. Das Ergebnis der Bilanzierung entspricht dem Aufwand, der noch für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig ist.

Schutzgut	Bestandsbewertung	Eingriff (Erhebliche Beeinträchtigung)
Boden	mittel	ja (Versiegelung)
Wasser	mittel	ja (Versiegelung)
Klima/Luft	gering	ja (Versiegelung)
Pflanzen und Tiere	mittel	ja (Versiegelung)
Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung	mittel	nein

Tabelle: Zusammenfassung der Bestands- und Konfliktbewertung

¹ Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan „Westliche Uhlandstraße“ in Rottenburg am Neckar – Wurmlingen (IUB 05-RB-0133) vom 28.07.2005:

- Teil 1: Bestands- und Konfliktanalyse
- Teil 2: Baugrundbeurteilung
- Teil 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

² Gauss + Lörcher, Ingenieurtechnik GmbH, Erschließungsplanung „Westliche Uhlandstraße“, Rottenburg am Neckar, 08.11.2005

Auf Grundlage einer 5-stufigen Bewertungsskala und unter Berücksichtigung der Schutzgüter wurde dem Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Als wesentliche zu erwartende Beeinträchtigung ist im Gebiet Versiegelung bzw. Bebauung zu erwarten. Der Eingriffstatbestand wird dabei durch den gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhten Flächenverbrauch erfüllt.

Die Neuversiegelung von Flächen führt hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Pflanzen und Tiere zu Eingriffen im Sinne von § 18 BNatSchG, da hierdurch wesentliche Funktionen dieser Schutzgüter unterbunden oder erheblich beeinträchtigt werden bzw. Fläche für die Schutzgüter verloren geht. Hauptbeeinträchtigungsfaktor für Pflanzen und Tiere ist die Beseitigung und Umnutzung vorhandener Vegetationsstrukturen, vor allem auf den westlichen, schmalen Gartengrundstücken, die dichten Unterwuchs vorweisen. Die Eingriffssituation kann durch entsprechende Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebiets ausgeglichen werden.

Das Landschaftsbild ist bereits infolge der bestehenden Bebauung vorbelastet. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Parzellengröße und der geplanten offenen Bebauung im neuen Wohngebiet ein abwechslungsreiches Ortsbild erhalten wird und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Auf der Grundlage der Konfliktanalyse wurden Maßnahmen erarbeitet, wodurch die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Der Effekt dieser Maßnahmen für die hier von betroffenen Schutzgüter wird jeweils erläutert.

- V 1** Vermeidung von Versiegelung:
Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) wird von 50 vom Hundert auf 25 vom Hundert herabgesetzt.
- V 2** Erhalten der privaten Grünfläche:
Auf der privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets soll keine Versiegelung stattfinden, sondern die bisherige Nutzung als Garten erhalten bleiben.
- M 1** Minimierung der Versiegelung:
Fußwege, Hofflächen, Stellplätze sowie nur zeitweise befahrene Zuwege und Rangierflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
(Minderung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Oberflächenwasserabflusses, der Grundwasserneubildung und der klimatischen Funktionen)
- M 2** Pflanzgebot zur Durchgrünung des Wohngebiets:
Pro 300 m² Grundstücksfläche ist je ein Laubbaum neu zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie entsprechend zu ersetzen. Bestehende Bäume, die erhalten bleiben, werden angerechnet. Neben Bäumen sollten auch entsprechende Sträucher, ggf. als Unterpflanzung, gesetzt werden. Alternativ können auch Obstbäume gepflanzt werden, dann sollte allerdings auf Strauchunterpflanzungen verzichtet werden. Zur Bepflanzung sollen standortgerechte, einheimische Gehölze verwendet werden.
(Ausgleich von Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen, Vermeidung bzw. Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwasserpotentials, Neugestaltung des Landschaftsbilds, klimatische Ausgleichsfläche).
- M 3** Regenwasserbewirtschaftung mit Entwässerung im Trennsystem:
Ableitung von unbelastetem Dach-, Hof- und Straßenflächenwasser in einem eigenen Regenwasserkanal mit Anschluss an den nördlich des Gebiets ent-

lang der Uhlandstraße verlaufenden Graben/Kanal. Dieser geht im weiteren Verlauf in den offenen Lacherweggraben über und mündet südöstlich von Wurmlingen in den Arbach.
(Minderung von Beeinträchtigungen des Wasserpotentials)

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

Durch die genannten Maßnahmen und Empfehlungen können die im Baugebiet vorbereiteten Eingriffe weitgehend kompensiert werden. Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Eingriffs für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere wurden die Wiederherstellungskosten in Höhe von 14.819 € brutto nach dem städtischen Öko-Konto-Modell ermittelt. Der Betrag wird für folgende Maßnahmen des städtischen Öko-Kontos auf der Gemarkung Wurmlingen aufgewendet:

- Pflanzung von Alleeebäumen an der Straße L 371 Wurmlingen - Hirschau
- Pflanzung von Alleeebäumen an der Straße L 372 Wurmlingen - Rottenburg

Als Alleeebäume eignet sich z.B. *Acer platanoides* 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn), ein schmalkroniger Straßenbaum mit ca. 6 m breiter Krone und ca. 15 m Wuchshöhe. Pro gepflanztem Alleebaum können inkl. Pflanzung und Pflanzhilfe ca. 300 € netto angerechnet werden. Als Ausgleichsmaßnahme kann somit die Pflanzung von 42 Alleeebäumen zugeordnet werden.

Sollte sich die vorgesehene Maßnahme aus eigentumsrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht umsetzen lassen, sind vergleichbare, wertgleiche Maßnahmen zu ergreifen, vorrangig aus dem vom Gemeinderat verabschiedeten Maßnahmenkatalog des Landschaftsentwicklungsprogramms (Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat (Hrsg.), Öko-Konto-Modell in Rottenburg am Neckar, Band 17, Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar, Juni 2001).

6.2. Baugrundbeurteilung

Bei der Erkundung der Baugrundverhältnisse und Überprüfung der Versickerungseigenschaften wurden insgesamt zwei Schürfgruben erstellt. Unter dem humosen Oberboden wurde ausschließlich Löss angetroffen.

Grund- und Schichtwasser war in keinem Aufschluss vorhanden. Mit Grundwasser ist in diesem Gebiet erst in solchen Tiefen zu rechnen, die für die geplanten Bauwerke nicht mehr relevant sind. Daher sind für unterkellerte Gebäude voraussichtlich keine Wassererhaltungsmaßnahmen erforderlich. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass sich in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen Stau- oder Schichtwasser ausbilden kann. Daher sind an Gebäuden Dränmaßnahmen gegen nichtdrückendes Wasser gemäß DIN 4095 und DIN 18 195, Teil 5, durchzuführen. (Alternativ zu den Dränmaßnahmen können die Untergeschosse als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.)

Die Überprüfung der Versickerungseigenschaften ergab, dass der anstehende Untergrund mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s für die Anlage von Versickerungsmulden geeignet ist.

Die angetroffenen Lössböden sind für die Lastabtragung geringer Lasten geeignet, für mittlere Lasten jedoch nur bedingt zu verwenden. Entsprechende Gründungsvorschläge und (Vor-)Dimensionierungswerte wurden in Abhängigkeit von der geplanten Ausführung angegeben. Es wird aufgrund der heterogenen Untergrundsituation jedoch empfohlen, die Erdarbeiten zu überwachen und zur Optimierung der Gründung baufeldbezogene Baugrunderkundungen vorzunehmen.

Des Weiteren wurden Empfehlungen zur Ausführung von Baugruben und Bodenumlagerungen (Bodenverbesserungen) gemacht.

Die Erkenntnisse der Baugrundbeurteilung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7. Planungskonzept

7.1. Städtebauliches Konzept

Die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten sind aufgrund der geringen Fläche des allgemeinen Wohngebietes „Westliche Uhlandstraße“ begrenzt. Aus diesem Grund ist eine flächensparende Nachverdichtung der beinahe als Baulücke in Erscheinung tretenden Fläche an der Uhlandstraße vorgesehen, wobei relativ kleine Baugrundstücke und eine sparsame öffentliche Erschließung entstehen sollen. Die zwei vorhandenen Wohngebäude wurden bei der Überplanung berücksichtigt.

Die Baufenster sind in Anbetracht der geringen Grundstücksgrößen großzügig gehalten und nur im Süden räumlich beschränkt, um eine Abrundung der vorhandenen Bebauung zu schaffen.

Die zulässige Firsthöhe soll vom bestehenden Gelände aus betrachtet zwischen 10 und 12 m liegen, variiert also je nach Topographie und Höhenlage. Anhaltspunkt für dieses Maß ist das bestehende Bauernhaus mit der Hausnummer 45 im Plangebiet. An diesem Standort an der Uhlandstraße ist daher mit ca. 12 m die größte Firsthöhe zulässig, zur Landschaft hin bzw. in Richtung Süden wird die maximale Firsthöhe entsprechend niedriger (ca. 10 m). Volumen und Höhe der zukünftigen Bebauung orientieren sich an der gebauten Umgebung, um eine harmonische Einbindung in die städtebauliche Situation zu gewährleisten. Aus gleichem Grund richtet sich die Gestaltung der Neubebauung nach der in dem Gebiet geltenden Dorfbildsatzung.

Die westliche Parzelle Nr. 1225 im Geltungsbereich der „Westlichen Uhlandstraße“ wird als private Grünfläche festgesetzt, da der Eigentümer die als Garten genutzte Fläche erhalten und nicht zu Wohnzwecken bebauen möchte.

7.2. Grünkonzept

Es ist eine Durchgrünung des Gebietes mit Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen, um einerseits den Wegfall einzelner bestehender Obstbäume und Sträucher auszugleichen und andererseits zur Verbesserung des Landschaftsbildes beizutragen, denn das Gebiet ist von Süden einsehbar, solange die geplante Wohnbaufläche „Hinter den Gärten“ nicht realisiert ist.

Diese Maßnahme stellt einen wesentlichen Teil des Ausgleichs entsprechend des landschaftsplanerischen Gutachtens dar.

Auf eine gesonderte Ortsrandeingrünung am südlichen Abschluss des Plangebiets wird verzichtet, da bereits Planungen zur weiteren Erschließung in diese Richtung bestehen.

7.3. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Uhlandstraße ausgehend über eine Stichstraße mit einer Gabelung als Wendemöglichkeit. Angesichts der geringen Fläche des Gebietes reicht eine Straßenbreite von 4,50 m brutto aus, so dass Fahrzeuge einander im Gegenverkehr mit verminderter Geschwindigkeit passieren können. Parken ist auf der öffentlichen Verkehrsfläche nicht möglich, weil die Durchfahrtsbreite von 3,00 m für Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein muss.

Ein 2,00 m breiter Fußweg von der Stichstraße in Richtung Süden wird freigehalten, um die zukünftige fußläufige Erschließung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche „Hinter den Gärten“ zu sichern. (Für die straßenverkehrliche und technische Erschließung „Hinter den Gärten“ stehen hingegen andere, bessere Anbindungsstellen zur Verfügung, so dass nicht die „Westliche Uhlandstraße“ beansprucht werden muss.)

7.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung des Gebietes wird wie folgt organisiert. Entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes und zugunsten der ökologischen Bilanz werden Regen- und Schmutzwasser getrennt behandelt. Dafür ist der Bau eines Regenwasserkanals und eines Schmutzwasserkanals notwendig.

- *Straßenentwässerung*
Für das auf der Stichstraße anfallende Niederschlagswasser wird ein Regenwasserkanal mit Anschluss an den Graben in der Uhlandstraße erstellt. Dieser Graben leitet das Wasser über den Lacherweggraben in den Arbach. Für den Anschluss an den Graben sind keine Filter oder ähnliche Vorkehrungen notwendig, da bei einer Verkehrsfläche von ca. 330 m² (= unter 1.000 m²) davon auszugehen ist, dass das dortige Niederschlagswasser nur schwach belastet ist.
- *Oberflächen- und Dachflächenwasser*
Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser muss – sofern es nicht versickert, verdunstet oder als Brauchwasser genutzt wird – in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- *Schmutzwasser*
Ein Schmutzwasserkanal wird im Stichweg der „Westlichen Uhlandstraße“ verlegt und an den Mischwasserkanal in der Uhlandstraße angeschlossen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkungen ergeben sich aus der Kleinteiligkeit des Gebietes und der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl 0,4 in Verbindung mit differenzierten Firsthöhen festgesetzt.

Entsprechend den Regelungen nach § 19 BauNVO wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundflächenzahl maximal um 25 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden; jedoch nur bis zu einem Höchstwert von 0,5. Diese Festsetzung stellt eine Vermeidungsmaßnahme für die Eingriffe in den Naturhaushalt dar.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Firsthöhe in Metern über Normal Null und ist somit auf die Geländehöhe bezogen.

Grundlage für die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind die Topographie und die bestehende Bebauung.

8.3. Bauweise

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

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Sie nehmen Rücksicht auf die vorhandene Bebauung, die Erschließung und formulieren den südlichen Abschluss des Gebietes aus.

8.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus diesem Grund wurden die Baugrenzen mit einem Abstand von nur 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Um auch vorwärts einparken zu können, sollen die Stellplätze und Garagen nicht direkt an der Straße errichtet werden, denn diese hat einen geringen Querschnitt.

8.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Wohnungszahl berücksichtigt die Kleinteiligkeit des Gebietes und ist von der Uhlandstraße aus in Richtung Süden gestaffelt festgesetzt.

8.7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern, wurde entsprechende Maßnahmen festgesetzt, so auch die Verwendung von Lampen mit insektenschonender Technik und die getrennte Entsorgung des Niederschlagswassers.

Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig, denn Stau- und Schichtwasser (siehe HINWEISE unter Punkt 5) sollte nicht mit dem Oberflächenwasser zusammengeführt werden.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Möglicherweise müssen Maßnahmen zur Bodenverbesserung ergriffen werden (vgl. HINWEISE Punkt 3 und 4 bzw. Baugrundbeurteilung, Kapitel 6.2). Zudem sollte innerhalb der Baugrundstücke ein Massenausgleich erzielt werden.

Weiterhin sind die Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken, die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Fußwege mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

8.8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Alle festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind den Flurstücken Nr. 1226, 1227, 1228, 1239 und 1249 kollektiv zugeordnet, da auf diesen Grundstücken mit Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen, eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist und Erschließungsanlagen hergestellt werden. Mit einer derartigen Flächenversiegelung wäre ohne den Bebauungsplan – auch auf den bereits bebauten Grundstücksteilen – nicht zu rechnen. Die Zuordnung – in diesem Fall handelt es sich um eine „Sammelzuordnung“ – geschieht gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und ist gemäß § 135a Abs. 2 BauGB Voraussetzung für die Kostenerstattung.

8.9. Anpflanzen von Bäumen

Die Durchgrünung der Baugrundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern (je 1 Stück pro 300 m²) stellt einen wesentlichen Teil des Ausgleichs entsprechend des landschaftsplanerischen Gutachtens dar.

8.10. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzung sichert die festgesetzte Bepflanzung der Baugrundstücke langfristig.

8.11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

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

8.12. Hinweise

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

9. Flächenbilanz

Überbaubare Grundstücksfläche WA	2.126 m ²	63 %
Sonstige Grundstücksfläche WA	619 m ²	19 %
Straßenverkehrsfläche, versiegelt	330 m ²	10 %
Besondere Verkehrsfläche, teilversiegelt	24 m ²	1 %
Private Grünfläche	246 m ²	7 %
Gesamtfläche	3.345 m²	100 %

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

11. Kosten

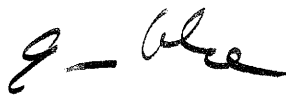
Die beitragsfähigen Erschließungskosten wurden vom Ingenieurbüro Gauss + Lörcher am 8.11.2005 wie folgt geschätzt:

Straßenbau	44.886,58 €
Beleuchtung	5.298,91 €
Entwässerung	62.990,12 €
Gesamt inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuern	113.175,61 €

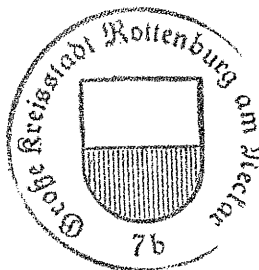
12. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz und Sonstigem (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden mit ca. 750,-- € jährlich ermittelt.

Rottenburg am Neckar, den 20.12.2005



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Karen Bounaga
Stadtplanungsamt