

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S 617).
6. Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1+6 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 (1) Nr. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO).

Im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 bzw. 3 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

2.0 Maß der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

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

3.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

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

ED = es sind Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.
D = es sind nur Doppelhäuser zulässig.

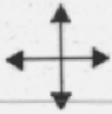
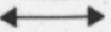
4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen

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

Bei alternativer Hauptfirstrichtung  entweder 
und/oder 

Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis 8 Grad zulässig.

6.0 Garagen und Stellplätze

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

Garagen auf Flächen zwischen der Straße und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind allseits offene Garagen (überdachter, überdeckter Stellplatz). Diese baulichen Anlagen sind mit Pflanzen einzugrünen.

7.0 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

7.2 Verkehrsflächen nach dem Trennsystem

Die Verkehrsflächen sind getrennt nach Gehweg und Fahrbahn festgesetzt.

7.3 Zu- und Ausfahrten

Im Bereich der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen ist für jedes dahinterliegende Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.

8.0 Flächen zur Herstellung des
Straßenkörpers

§ 9 Abs. Nr. 26 BauGB

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

9.0 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

10.0 Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten. Altersbedingt abgehende Bäume sind zu ersetzen. Pro Wohngebäude ist auf je angefangene 150 m² unbebaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzungen und die zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet. Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der in A 1 ausgeführten Artenliste auszuführen.

11.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB
§ 8a BNatSchG

11.1 Flächen und Maßnahmen gem. A 1

Auf den Baugrundstücken, die mit dem Flächen - A 1 - festgesetzt sind, sind in einer Tiefe von ca. 8,0 m entlang der Grundstücksgrenze die bestehenden Streuobstwiesen zu erhalten. Altersbedingte Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Baumaßnahme ist ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 zu gewährleisten.

Die festgesetzten Einzelpflanzungen von Bäumen sind als Hochstämme auszuführen. Es sind vorrangig Obstsorten zu verwenden, die gegen Krankheiten unempfindlich sind.

Es sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:

Walnuß	(Juglans regia)
Birnen:	Geißhirtle
	Alexander Lucas
	Kongreßbirne
Äpfel:	Boskop
	Brettacher
	Gewürzluiken
	Grafensteiner
	Linsenhofer Renette
	Schwäbischer Rosenapfel

Die Obst- bzw. Nußbäume sind artgerecht zu pflegen. Ist eine dauerhafte Pflege dieser Bäume nicht gewährleistet, so sind Hochstämme folgender Arten zu pflanzen:

Bergahorn	(Acer Pseudoplatanus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildkirsche	(Prunus avium)

buntlaubige Sorten sind nicht zulässig.

Auf bisher unbewachsenen Flächen ist eine Ansaat mit Gräsern und Kräutern der folgenden Arten vorzunehmen:

Schafgabe	(Achillea millefolium)
Wiesenkerbel	(Anthriscus sylvestris)
Gänseblümchen	(Bellis perennis)
Wiesenglockenblume	(Campanula patula)
Wiesenflockenblume	(Centaurea jacea)
Wiesenpippau	(Crepis biennis)
Wilde Möhre	(Daucus carota)
Wiesenlabkraut	(Gallium mollugo)
Bärenklau	(Heracleum sphondylium)
Witwenblume	(Knautia arvensis)
Rauher Löwenzahl	(Leontodon hispidus)
Margerite	(Leucanthemum vulgare)
Hornklee	(Lotus corniculatus)
Espарsette	(Onobrychis vicifolia)
Gewöhnliches Bitterkraut	(Picris hieracioides)
Spitzwegerich	(Plantago lanceolata)
Großbl. Braunelle	(Prunella grandiflora)
Gewöhnl. Braunelle	(Prunella vulgaris)
Scharfer Hahnenfuß	(Ranunculus acer)
Knolliger Hahnenfuß	(Ranunculus bulbosus)
Sauerampfer	(Rumex acetosa)
Wiesensalbei	(Salvia pratensis)
Wiesenkopf	(Sanguisorba minor)
Taubenkropf-Leimkraut	(Silene vulgaris)
Wiesenbocksbart	(Tragopogon orientalis)
Glatthafer	(Arrhenatherum elatius)
Kammgras	(Cynosurus cristatus)
Goldhafer	(Trisetum flavescens)

Die Wiesen sind maximal dreischürig zu mähen (innerhalb einer Vegetationsperiode). Der erste Schnitt soll in der Regel nicht vor dem 1. Juni erfolgen.

11.2 Flächen und Maßnahmen gem. A 2

Auf den angrenzenden Flächen des bestehenden Kleinspielfeldes ist eine Fläche mit streuobstwiesenähnlichem Charakter herzustellen. Hierzu sind Baumpflanzungen gemäß der in Pfg 1 aufgeführten Artenliste vorzunehmen und die vorhandene Rasenfläche zu einer maximal dreischürigen, ungedüngten Wiese zu überführen. Der erste Schnitt soll in der Regel nicht vor dem 1. Juni erfolgen. Am südlichen Rand der Fläche sollen Kleinstrukturen wie Lesesteinhaufen und einzelne freiwachsende Gebüsche entstehen. Für Gebüsche sind folgende Arten zu verwenden:

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)

Bei der Wiesenmahd sind um die Kleinstrukturen herum Säume zu entwickeln.

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

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

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Höhenlage des Grundstücks

§ 10 Nr. 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Boden zu vermeiden, ist dieser auf dem Baugrundstück wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

2.0 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird für jedes Grundstück durch eine max. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Planeintrag.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normal Null (m.ü.NN).

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut gemessen.

Als Außenkante Gebäude gelten Wände und/oder Stützen.

Die max. Traufhöhe muß auf mindestens 70 % der Gesamttrauflänge eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe ausgenommen.

3.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Für jedes Wohngebäude sind Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser anzulegen. Alternativ hierzu können auch Teiche angelegt werden.

Überschüssiges Wasser kann entweder oberflächlich versickern oder der Abwasseranlage zugeführt werden, ein direktes Zuführen dem Grundwasser ist nicht zulässig.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten sind die Versickerungsflächen in einem ausreichenden seitlichen Abstand von Gebäudefundamenten anzulegen.

4.0 Dachgestaltung

4.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.

Werden die Dächer begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen zulässig.

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

4.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit 35 Grad bis 48 Grad Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptbaukörper sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 Grad betragen.

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

4.3 Dacheindeckung

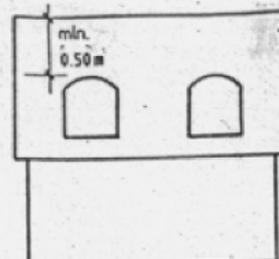
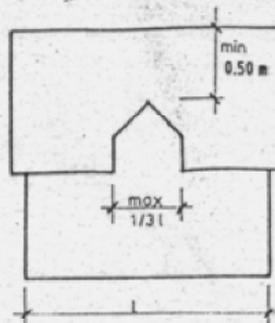
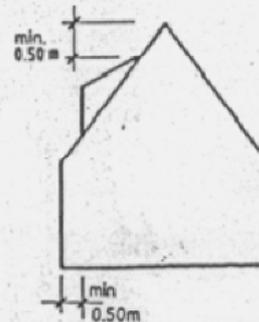
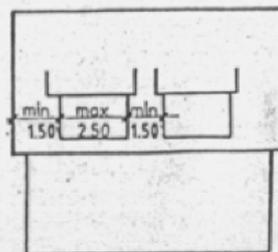
Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

4.4 Dachaufbauten

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

Systemskizze



4.5 Dachüberstand

An den Traufseiten der Gebäude muß der Dachüberstand gemessen von der Außenwand bis zur Traufe zwischen 0,20 m und 0,60 m betragen. Der Dachüberstand muß auf mindestens 70 % der Gebäudelänge eingehalten werden. Der Dachüberstand am Ortsgang darf maximal 0,40 m betragen.

5.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien sowie Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Glas sowie Fenster und Türen aus Kunststoff oder Metall.

6.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.

Es sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten zulässig.

Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

7.0 Außenantennen

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig.

Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 0,50 m unter dem First liegen.

IV. HINWEISE

1. Geländeschnitte

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

2. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der ehemaligen Quellfassungen der Stadt Rottenburg im Rommelstal, die nicht mehr genutzt werden jedoch zur Notversorgung dienen.

Hinsichtlich der Abwasserbehandlung und der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind deshalb die Schutzbestimmungen wie die eines Wasserschutzgebietes einzuhalten. Das Aufbringen von stickstoffhaltigem Handelsdünger ist von 1. Oktober bis 15. Februar verboten.

3. Wasserversorgung

Im Plangebiet liegt in den Gebäuden ein noch ausreichender Wasserdruck von knapp über 2 bar. Es wird den Bauherren überlassen, auf eigene Kosten Drucksteigerungsanlagen einbauen zu lassen.

4. Luftemissionen

In unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets befindet sich das öffentliche Backhaus. Bei bestimmten Witterungsverhältnissen kann es im Plangebiet zu Rauchbelästigungen kommen.

5. Ortsspezifische Architektur

Im Interesse einer ortsspezifischen zeitgemäßen Neubebauung wird empfohlen, vor Ausarbeitung der Bauunterlagen die Bauvorhaben im einzelnen oder in kleineren nachbarschaftlich organisierten Gruppen beim Amt für Stadtplanung abzustimmen.

6. Erdaushub

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

7. Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtablagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

8. Bodendenkmalpflege

Sollten im Plangebiet archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

9. Straßenausbauplan - Gebäudehöhe

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

10. Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

ROTTENBURG AM NECKAR - ECKENWEILER BEBAUUNGSPLAN "HÄGLE"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 12.03.1996 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 01.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 25.01.1996

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 12.03.1996 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 25.01.1996 von 11.04.1996 bis 10.05.1996 in der Fassung vom öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a.N., den 13.05.1996

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 01.10.1996 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.09.1996 sowie die Begründung in der Fassung vom 29.02.1996/16.09.1996/01.10.1996

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a.N., den 07.10.1996

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 11.12.1996 Nr. 22-32/2511.2-1-1086/96 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 12.12.1996

Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 16.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 16.12.1996

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 (1) Nr.1 BauGB , §§ 16 , 17 , 18 BauNVO

TH HÖHE BAULICHER ANLAGEN - MAX. TRAUFHÖHE IN mÜNN § 9 (1) Nr. 1 BauGB

FH HÖHE BAULICHER ANLAGEN - MAX. FIRSHÖHE IN mÜNN §§ 16 , 18 BauNVO

WE MAX. 2 WOHNHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

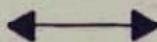
BAUWEISE

 OFFENE BAUWEISE , NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 (1) Nr.2 , §22 BauNVO

 OFFENE BAUWEISE , NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 (1) Nr. 2 , §22 BauNVO

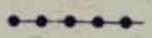
SD SATTELDACH

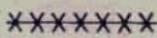
DN DACHNEIGUNG

 HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 (1) Nr. 2 BauGB

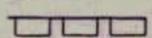
GRENZEN

 BAUGRENZE

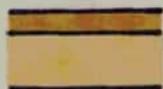
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

 ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG
FAHRBAHN

VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB



VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN § 9 (1) Nr. 15 BauGB



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / ZWECKBESTIMMUNG BOLZPLATZ § 9 (1) Nr. 15 BauGB



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

§ 9 (1) 25b BauGB



EINZELPFLANZGEBOT

§ 9 (1) 25a BauGB



FLÄCHEN UND MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB, § 8a BNatSchG



SONSTIGE PLANZEICHEN



GARAGEN



TRAFOSTATION

Baugebietsart	
Grundflächenzahl	—
Einzel - oder Doppelhaus	Satteldach

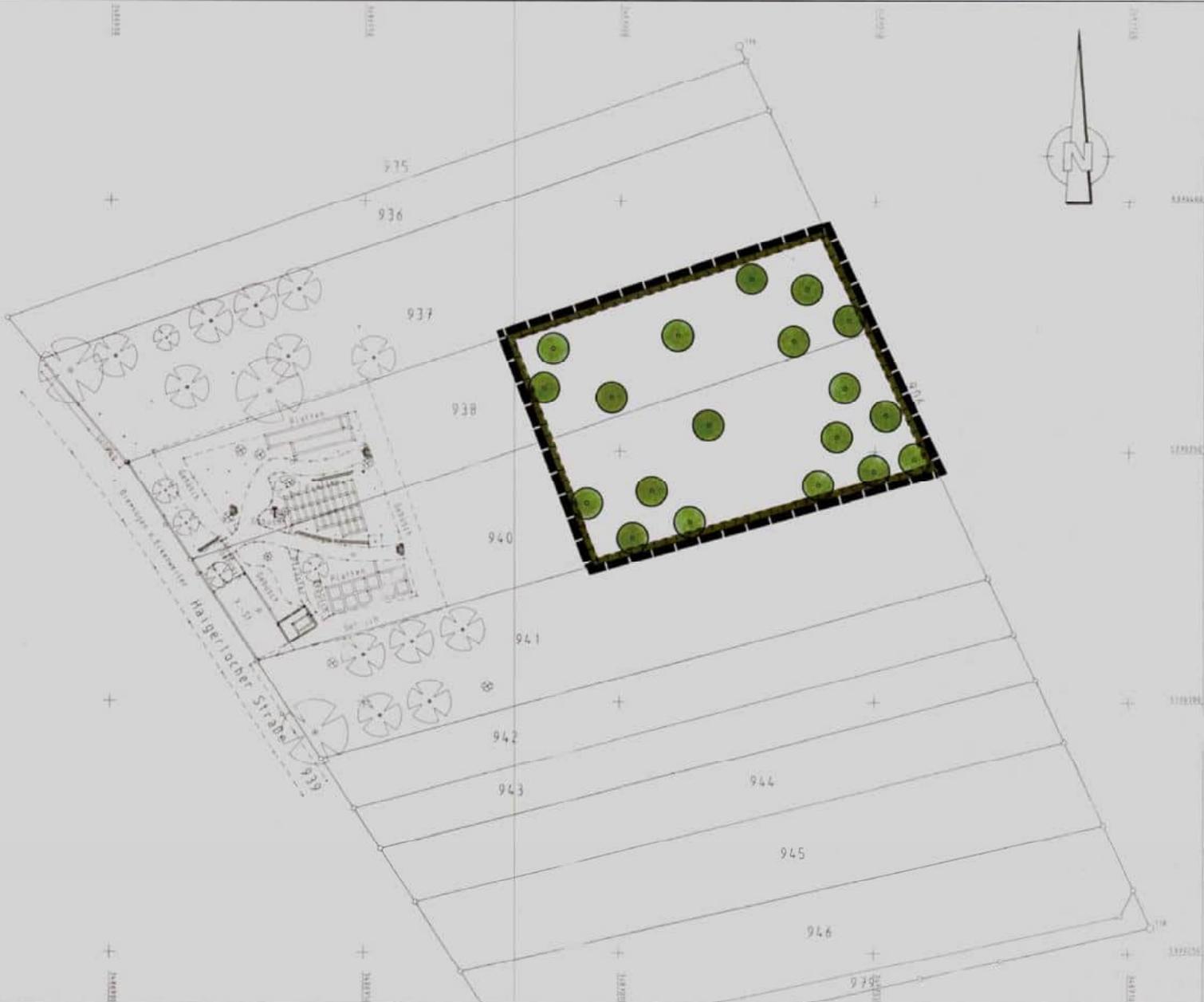
Dachneigung

Wohneinheitenbeschränkung



KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ECKENWEILER
FERTIGUNG 3

Anlage zum Bebauungsplan "Hägle" "Ersatzmaßnahme nach §8a BNatSchG"



M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG



FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



ANPFLANZEN VON BÄUMEN
HOCHSTÄMME, ARTEN SIEHE TEXTTEIL



RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als Ersatzmaßnahme nach § 8a BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hägle" folgende Maßnahmen festgesetzt: Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Streuobstwiese zu entwickeln.
Hierzu wird auf der bestehenden Ackerfläche eine Ansaat mit den im Bebauungsplan "Hägle" festgesetzten Arten gemäß A 2 vorgenommen und auf den gekennzeichneten Flächen Hochstamm-bäume gepflanzt (Arten siehe Festsetzungen A 1 im Bebauungsplan Hägle). Am Rand der Flächen sind Kleinstrukturen gemäß A 2 zu entwickeln. Das Grünland ist zweischürig zu bewirtschaften. Der erste Schnitt soll in der Regel nicht vor dem 1. Juni erfolgen. Die Maßnahme dient der Kompensation von Beeinträchtigungen der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt. Sie wurde außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet, da im direkten Zusammenhang mit dem Baugebiet "Hägle" keine geeignete Fläche vorhanden ist.



AMT FÜR STADTPLANUNG
ROTTENBURG AM NECKAR, 25.01.1996

1.0 Ziel und Zweck

Mit dem Bebauungsplan "Häggle" im Stadtteil Eckenweiler der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar wird die Voraussetzung für die Erschließung eines neuen Wohngebietes geschaffen.

2.0 Erfordernis

Über die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Eckenweiler wurde erstmals im Jahre 1986 im Ortschaftsrat verhandelt. Anhand des sehr knappen gemeindeeigenen Baulandpotentials wurde die Verwaltung beauftragt, die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im "Häggle" voranzutreiben.

Die Fortschreibung der Baulückenkartei vom Okt. 1995 zeigt einen Bestand von 2 Baulücken in Bebauungsplangebietes und 5 Baulücken in der Ortslage. Die Baulücken sind in privatem Besitz und daher nicht verfügbar.

3.0 Bodenordnung

Um Nicht-Grundstückseigentümer Bauplätze zur Verfügung zu stellen, wurde für das geplante Baugebiet ein freiwilliges Umlegungsverfahren nach dem STEG-Modell mit erhöhtem Flächenabzug (30 % + 10 %) beschlossen und eingeleitet. Die Umlegungsverhandlungen sind positiv verlaufen und mittlerweile abgeschlossen. Grundlage dieser Verhandlung war der Bebauungsplanentwurf vom 09.05.1994 mit den wesentlichen Festsetzungen wie z. B. die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

4.0 Einfügen in übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Aus regionalplanerischer Sicht liegt Rottenburg am Neckar an der Landesentwicklungsachse Tübingen-Horb.

Der Landes- und Regionalplan sagt aus:

"In den Entwicklungsachsen der Verdichtungsräume und ihrer Randzonen soll die Siedlungsentwicklung konzentriert und geordnet werden, um einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung entgegenzuwirken, Überlastungserscheinungen zu vermeiden und Freiräume zu erhalten."

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird die Ausweisung des Baugebietes "Häggle" vom Regionalverband Neckar-Alb positiv bewertet.

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist das Gebiet "Häggle" als Wohnbaufläche aus, schlägt jedoch vor, aufgrund der Eingriffe in Natur, Landschaft (Streuobstbestand) und Ortsbild, auf eine Bebauung im "Häggle" zu verzichten, vielmehr sollten Arrondierungsflächen zur Deckung des Baulandbedarfs herangezogen werden.

Die politischen Gremien der Stadt Rottenburg am Neckar sind diesem Vorschlag jedoch nicht gefolgt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist am südlichen Ortsrand von Eckenweiler das Gewann "Häggle" als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das zu überplanende Gebiet nimmt etwa 2/3 dieser dargestellten Fläche in Anspruch und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das zur Zeit laufende Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt diese Fläche als geplante Wohnbaufläche.

5.0 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen bebaute Flächen an der Weitingen Straße und an der Weitenburger Straße. Diese gehören zur bebauten Ortslage, Nutzungen wurden bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

Darüberhinaus liegen diese bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der seit dem 12.04.1985 rechtsverbindlichen Dorfbildsatzung. Abweichend hierzu sind lediglich die getroffenen Festsetzungen über die Dachneigung (35 bis 48 Grad).

6.0 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt unmittelbar am südlichen Rand des Ortskernes und erstreckt sich von der Weitingen Straße bis zum Feldweg 151, der gleichzeitig an die Gemarkung von Weitingen angrenzt.

Der nördlich und östlich angrenzende Bereich an das Baugebiet ist baulich genutzt und wird von Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden geprägt. Dieser Bereich entspricht einem Dorfgebiet.

An der Weitenburger Straße liegt das Rathaus, die Grundschule und ein Bolzplatz.

Südlich des Gebietes schließt die freie Flur der Gemarkung Weitingen an, westlich wird der Bereich als Obstbaumwiese genutzt.

Innerhalb des Plangebietes liegt an der Weitingen Straße ein kleineres Landwirtschaftsgebäude und an der Weitenburger Straße ein Wohngebäude sowie ein Wohn- und Landwirtschaftsgebäude. Die Nutzung "Wohnen" überwiegt und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Weitingen Straße
- im Osten durch die Weitenburger Straße einschließlich und durch einen Teilbereich des südlichen Flurstücks 72 einschließlich
- im Süden durch die Feldwege 151 und 957
- im Westen durch das Flurstück 157

Außerhalb des Geltungsbereichs, östlich der Haigerlocher Straße, ist die Ersatzmaßnahme nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Bebauungsplan "Häggle" festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich der Ersatzmaßnahme liegt hinter dem Friedhof und umfaßt den östlichen Teil der Flurstücke 938 und 940. Die Flurstücke sind im Besitz der Gemeinde.

7.0 Konzept

7.1 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird vom Zweckverband Gäu-Wasserversorgung mit Wasser versorgt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserzweckverband Ergenzingen. Die Stromversorgung ist über die Energieversorgung Schwaben gesichert.

Im Zuge des Ausbaus der Weitingen Straße im Jahr 1990 wurde ein entsprechend dimensionierter Kanalanschluß an der Grenze zum Baugebiet Häggle verlegt, der die Abwasserbeseitigung des Baugebietes aufnehmen wird. Lediglich die Gebäude an der Weitenburger Straße werden durch einen dort neu zu verlegenden Kanal entsorgt.

7.2 Erschließung

Das Gebiet ist mit der Weitingen- und der Weitenburger Straße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Während die Weitingen Straße im Jahre 1990 ausgebaut wurde, ist die Weitenburger Straße in unzureichendem Zustand und muß im Zuge der Erschließung neu ausgebaut werden.

Das Gebiet erhält eine Haupterschließung an der Weitingen Straße. Diese durchquert das Gebiet mit einem Versatz in der Straßenführung und erhält einen Anschluß an die Weitenburger Straße. Mehrere Stichstraßen erschließen die rückwärtig liegenden Grundstücke.

Die genannten Straßenflächen sind teils als gemischt genutzte Flächen teils als Flächen nach dem Trennungsprinzip festgesetzt und sollen gestalterisch mittels Pflasterbänder und Pflasterflächen aufgelockert werden.

Bis auf zwei Stichstraßen mit 3,5 m bzw. 4,5 m Breite liegt die Straßenbreite bei 5,5 m bzw. bei 7,0 m.

Im nördlichen Teil der Haupterschließung ist die öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahn mit 5,5 m Breite und Gehweg mit 1,50 m Breite getrennt. Auf Höhe des Straßenversatzes verbreitet sich die Gehwegfläche, in der 6 öffentliche Stellplätze und eine Umspannstation der EVS untergebracht sind.

Im weiteren Verlauf sind die Verkehrsflächen gemischt genutzt. Die südlich gelegene Querspange schließt im Osten an die Weitenburger Straße mit weiteren 5 öffentlichen Stellplätzen an. In westlicher Richtung nimmt diese Querspange die Verbindung zu einem zweiten Bauabschnitt einer Erweiterungsfläche des Baugebietes auf.

Die Weitenburger Straße erhält eine Trennung zwischen Fahrverkehr und Fußgänger. Der bereits vorhandene Gehweg bis zum Weg "Im Hägle" wird zugunsten der Verkehrssicherheit für die sechs- bis zehnjährigen Schüler bis zur Grundschule mit einer Breite von 1,5 Metern ergänzt. Die dafür notwendigen Flächen sind im Besitz der Gemeinde.

7.3 Städtebau

Das städtebauliche Konzept wird einerseits geprägt durch die beschriebene Erschließung andererseits durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

In Anlehnung an die bebaute Ortslage sollen im Plangebiet Gebäude entstehen, in ähnlicher Größen- und Höhenentwicklung. Dies entspricht einer Dreigeschossigkeit - zwei Geschosse mit steilem Dach als drittes Geschoss -.

Um einen landschaftsgerechten Übergang zu schaffen, sollen in den Randzonen zur freien Flur die Gebäude niedriger werden.

Dieser Ansatz wird mit einer Zweigeschossigkeit erreicht - ein Geschoss mit steilem Dach als zweites Geschoss -.

Dokumentiert wird dies durch festgesetzte max. Trauf- und Firsthöhen und unterstützt mit der Festsetzung von Wohneinheitenbeschränkungen. In der südlichen Randzone zur freien Flur des Plangebiets sind max. zwei Wohneinheiten, im übrigen Teil des Plangebiets, an der Weitinger Straße und an der Weitenburger Straße sind max. drei Wohneinheiten zugelassen.

7.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Nutzungsmaß wird im wesentlichen durch die Grundflächenzahl, die Gebäudehöhe, die Baugrenzen und die Dachneigung bestimmt.

In der südlichen Randzone zur freien Flur ist die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Die zu bebauenden Grundstücke erhalten somit genügend Freiraum, um den Übergang zur freien Flur mit der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entsprechend zu gestalten. Im übrigen Teil ist die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die Baufenster sind so dimensioniert, daß dem Bauherrn ein gewisser Spielraum zur Verfügung steht. Der Durchschnittswert im Bereich der GRZ von 0,3 liegt bei 0,38 und im Bereich der GRZ von 0,4 bei 0,47.

Bauweise

Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Durch die schmalen Zuschnitte der Grundstücke am südöstlichen Rand des Baugebietes sind auf 4 Grundstücken nur Doppelhäuser zulässig.

Grünordnung

Aufgrund der Aussagen des Landschaftsplanes und des Beschlusses über den Verbleib des Gebiets im Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1990 eine Bestandsaufnahme mit Bewertung des Baumbestandes durchgeführt.

Diese Untersuchung wurde bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Der daraus resultierende Vorschlag als ökologischen Beitrag, am südlichen Gebietsrand eine 30 Meter bzw. 20 Meter tiefe Fläche als Obstbaumwiese festzusetzen, konnte in den politischen Gremien nicht durchgesetzt werden.

Daraufhin wurde der Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit der Baumuntersuchung weiterbearbeitet.

Baugrenzen wurden enger gefaßt, um erhaltenswerte Bäume als solche festzusetzen. Darüberhinaus wurden die nicht überbaubaren Flächen mit neu zu pflanzenden Bäumen (Obstbäume und Laubbäume als Hochstämme) ergänzt.

Aufgrund der seit dem 1. Mai 1993 geltenden Vorschrift des § 8a BNatSchG wurde unter anderem das Thema Grünordnung neu bearbeitet.

Untersuchung nach § 8a BNatSchG

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 8 BNatSchG und § 10 NatSchG in Form eines Gutachtens behandelt.

Das Gutachten befaßt sich mit den Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft und enthält Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen.

Die Minderungsmaßnahmen sind im wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie verfolgen folgende Ziele:

- Verringerung der Beeinträchtigungen verschiedener Bodenfunktionen, Verringerung des Verlustes von Retentionsflächen, Verringerung des Verlustes an Streuobstwiesen als Lebensraum für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt und als wesentliches Element des Landschafts- bzw. Ortsbildes, Verringerung der Beeinträchtigung des durch Streuobstbäume geprägten Ortseinganges.

Im einzelnen sind vorgesehen:

- Mutterboden im Baufeld abtragen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder aufbringen.
- Anlage von Zisternen oder Teichen.
- Erhalt extensiver Streuobstwiesen am südlichen Rand des Baugebietes.
- Erhalt von Bäumen am westlichen Rand des Baugebietes und im Baugebiet selbst.
- Befestigte Flächen - Stellplätze, Zufahrten u.s.w. - sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Bei den Beeinträchtigungen handelt es sich vor allem um:

- Bodenverluste:
- Verlust von Lebensräumen für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt;
- Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Für die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden folgende Ziele verfolgt:

- Kompensation der mit den Bodenverlusten eingehenden Verringerung der Bodenfunktionen, Wiederherstellung eines landschaftstypischen Ortsrandes, Wiederherstellung eines für Eckenweiler typischen Ortseingangs, Wiederherstellung von Lebensräumen für die wertgebenden Arten der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt des Gebietes.

Im einzelnen sind vorgesehen:

- Festsetzungen über die Neuschaffung von Flächen mit streuobstwiesenähnlichem Charakter am südlichen Rand des Baugebietes (A 1 und A 2), auf dem Flurstück 72 und über die Neupflanzung von Bäumen am westlichen Rand des Baugebietes und im Baugebiet selbst.
- Neupflanzung von Bäumen pro Wohngebäude auf je angefangene 150 m² unbebaubarer Fläche.

Die Ersatzmaßnahme, die als zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan "Häggle" als Anlage beigefügt ist, dient der Kompensation von Beeinträchtigungen der freilebenden Tier und Pflanzenwelt. Sie wurde außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes angeordnet, da im direkten Zusammenhang mit dem Baugebiet "Häggle" keine geeignete Fläche vorhanden ist.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einbindung des Neubaugebiets in die vorhandene, typisch dörfliche Baustruktur, sind Festsetzungen getroffen, die sich an dieses Ortsbild anlehnen sollen. Unterstützt wird dies mit der unmittelbar angrenzenden Dorfbildsatzung, die Maßstab für die Gestaltung des Neubaugebiets ist. Im wesentlichen wird dies durch folgende Festsetzungen dokumentiert:

- max. Trauf- und Firsthöhen
- Dachform Satteldach
- Dachneigungen zwischen 35 und 48 Grad
- Dacheindeckung rot bis rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine
- Dachaufbauten
- Gestaltung befestigter Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen

7.6 Luftemissionen

In unmittelbarer Nähe nördlich des Baugebiets befindet sich das öffentliche Backhaus. An bestimmten Tagen bei entsprechender

Windrichtung kann es zu Rauchbelästigungen kommen, die im Baugebiet "Häggle" zu Beeinträchtigungen führen können. Um weiterhin den öffentlichen Backhausbetrieb zu gewährleisten, wird besonders auf diesen Tatbestand hingewiesen.

8.0 Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz

	Fläche in ha		Anteil in %
- Öffentliche Flächen	1,024		34,3
- Anliegerstraßen	0,354	11,8	
- ruhender Verkehr	0,014	0,5	
- Grünflächen	0,029	1,0	
- Ausgleichsfläche A2	0,292	9,8	
- Ersatzfläche E1	0,335	11,2	
- Nettowohnbauland	1,958		65,7
Bruttobaugebiet	2,982		100,0

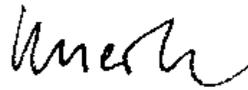
9.0 Kosten

- Straßenbau und Beleuchtung	DM	700.000,--
- Pflasterflächen	DM	90.000,--
- Kanalbau	DM	220.000,--
- Wasserversorgung	DM	160.000,--
- Kosten aus § 8a für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	DM	40.000,--
Gesamtkosten	DM	1.210.000,--

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 29.02.1996
Geändert: 16.09.1996 / 1. Okt. 1996



Kuntz



Kneile