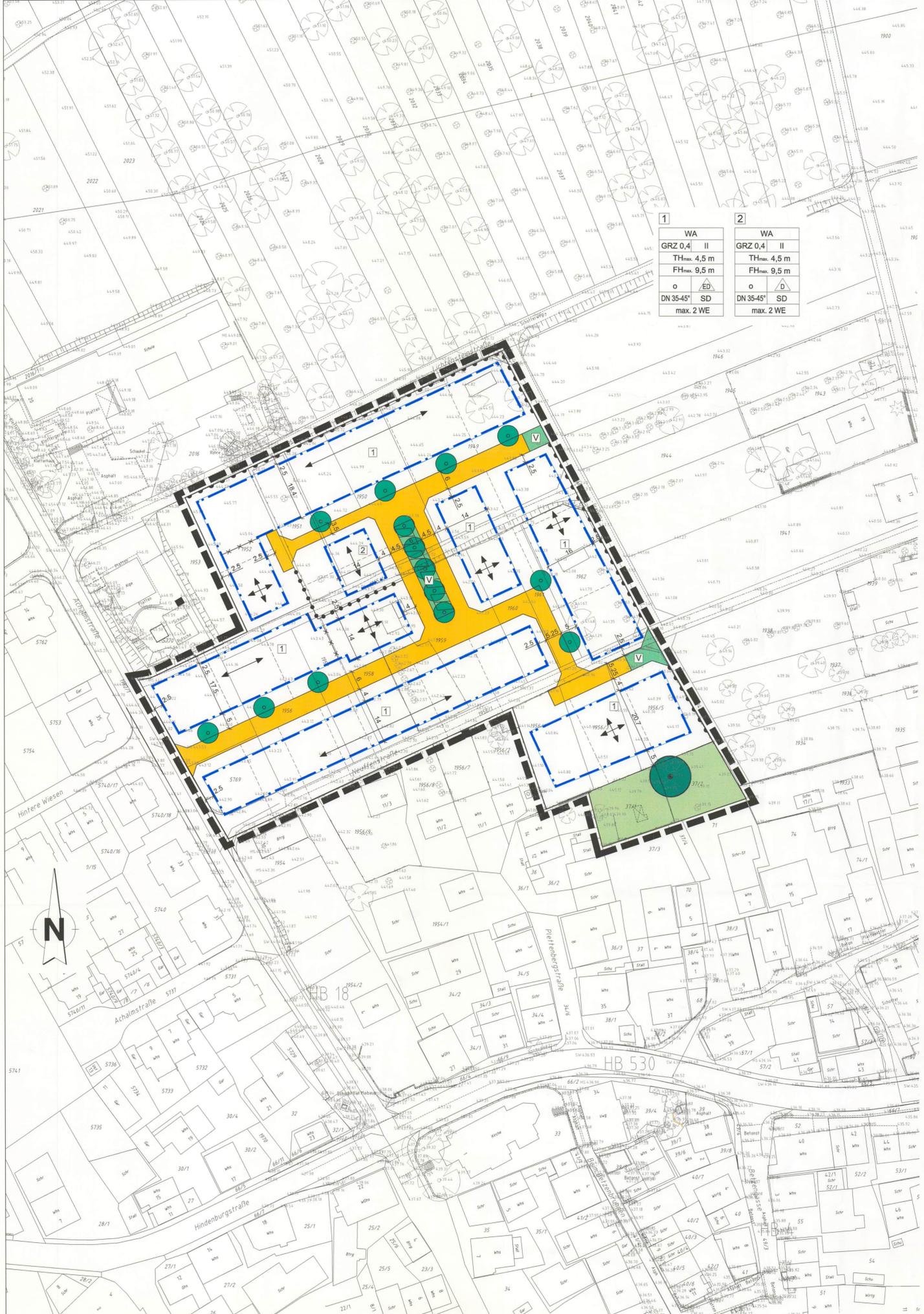




BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEM DORF 1"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



1	WA	II	2	WA	II
	GRZ 0,4			GRZ 0,4	
	TH _{max} 4,5 m			TH _{max} 4,5 m	
	FH _{max} 9,5 m			FH _{max} 9,5 m	
	o	ED		o	ED
	DN 35-45°	SD		DN 35-45°	SD
	max. 2 WE			max. 2 WE	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauVO
- 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauVO
- TH/FH Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18 BauVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO
- △ nur Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauVO

VERKEHRSLÄCHEN

- VI Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: gärtnerische Nutzung

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

- AP Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ER Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO
- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO
- Grundstücksgrenzen, Bestand Planung
- vorhandene Bäume

NUTZUNGSCHABLONE

WA	Baugebiet
GRZ 0,4	minimale Grundflächenzahl / Höchstzulässige Zahl der Wohnflächen
TH = 4,5 m	maximale Traufhöhe
FH = 9,5 m	maximale Firsthöhe
o	Bauweise
ED	Dachneigung / Dachform
DN 35-45°	Beschreibung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude
max. 2 WE	

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungs-plan "Hinter dem Dorf 1"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hinter dem Dorf 1" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998) BGBl. I S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001, BGBl. I S. 1950

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO
Schaub- und Speiseeisbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauVO sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsnähe Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planintrag differenziert festgesetzt.
Bezugspunkt für die Höhenangaben (TH und FH) ist die Hinterkante der für die Erschließung des Gebäudes mit der Oberkante Dachstuhl gemessenen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.
Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachstuhl gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.
- Grundflächenzahl § 19 BauVO
Die Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planintrag festgesetzt.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung zwingend oder wahlweise festgesetzt. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Verkehrflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen dem Anlagenverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich. Zu den Verkehrsflächen (Lichteneinstrahlung, Neufensterstraße, Feldweg Fl.Nr. 1934/1 und 1948), die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzen, sind Grundstücke ein- und auszufahren unzulässig.
- Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

- Minimierung der Versiegelung
Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, nicht überdeckte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken und öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind mit wasserundurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

9.2 Bodenschutz

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.

9.3 Grundwasserschutz

Bei den Untergeschossen sind Vorkehrungen gegen Stau- und Schichtwasser (richtigdrückendes Wasser) zu treffen. Hausdrainagen sind unzulässig.

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenliste unter Punkt 7 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbäum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Pflanzungen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen werden hierauf angerechnet.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Pflanzenliste zu ersetzen.

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

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserschutzbereich
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzbereiches "Brombachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

HINWEISE

- Bodenfunde
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archaische Fundstellen (z.B. Gräben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- Bodenschutz
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleben und getrennt zu lagern.
Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zurückschleppiert werden. Oberboden und humoser Unterboden müssen getrennt werden. Mutterboden sollte nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht betreten werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verfestigen. Werden die Mieten mit Rasen, Seng, Pflanzeln o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Verarmung geschützt.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischenlagerter Bodenmaterialie nicht erfolgen kann.
Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.
- Baugrund
Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Festhalten zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

10. Grundwasserschutz

Die Grundwasserstände sind im Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind in Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugspunkte zu beachten.

10. Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Die im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Verbindung aufzunehmen. Grundsätzlichweise ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich.

10. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind in Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugspunkte zu beachten.

10. Pflanzliste

- | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Acer platanoides | Acer dasycarpum |
| Sitzbaldorn | Tilia cordata | Acer campestre | Prunus avium |
| Linde | Tilia platyphyllos | Prunus spinosa | Sorbus aucuparia |
| Südbaldorn | Prunus avium | Sorbus aria | Corylus avellana |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Corylus avellana | Ligustrum vulgare |
| Mehlbeere | Sorbus aria | Ligustrum vulgare | Salix caprea |
| Haselnuss | Corylus avellana | Salix caprea | Viburnum lantana |
| Liguster | Ligustrum vulgare | Viburnum lantana | Commelin-Schneebal |
| Salweide | Salix caprea | Commelin-Schneebal | Viburnum opulus |
| Wolliger Schneebal | Viburnum lantana | Viburnum opulus | Rosa canina, R. glauca, R. gallica, R. multiflora, R. ridgwayi |
| Gamma-Schneebal | Viburnum opulus | Rosa canina, R. glauca, R. gallica, R. multiflora, R. ridgwayi | Malus sylvestris |
| Rosa/Rosen verschiedener Sorten | Rosa canina, R. glauca, R. gallica, R. multiflora, R. ridgwayi | Malus sylvestris | Pyrus pyralis |
| Holzappel | Malus sylvestris | Pyrus pyralis | Carpinus betulus |
| Wildbirne | Pyrus pyralis | Carpinus betulus | Sorbus aria |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Sorbus aria | |
| Mehlbeere | Sorbus aria | | |

9. Kriminalprävention

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tübingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an.

10. Ordnungswidrigkeit

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

Örtliche Bauvorschriften "Hinter dem Dorf 1"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Hinter dem Dorf 1" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung der Doppelhäuser und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich auszuführen.
Die Außenwände der Doppelhäuser und - falls vorhanden - bei aneinandergrenzenden Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind symmetrische Giebelhäuser und gegeneinander versetzte, gleichneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Nebengebäude sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirsthöhe zulässig.
Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder mit geneigten Dachflächen zulässig.
Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig.

Dacheinigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° auszuführen. Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern sind andere Dachneigungen zulässig.
Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdeckten Stellplätzen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen muss mindestens 15° betragen; bei geringerer Neigung sind die Dachflächen zu begrünen.

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

Dachguben

Zulässig sind Guben mit Satteldach, Schiepgauben sowie Zwerchhäuser. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:
- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortsgang 1,5 m
- zu einer Kante oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachguben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand)

Die Summe der Einzelfreiten der Guben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

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

In den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstückes ist mindestens ein Drittel zu begrünen.

4. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Höhenlage des Grundstücks § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschießendem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sowie des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z.B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselabfluss und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den neu herzustellenden Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x Th nicht übersteigen. Das Rückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften dadurch zuwiderhandelt, dass die gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO festgesetzte äußere Gestaltung baulicher Anlagen nicht ausgeführt und die gemäß § 73 Abs. 3 Nr. 2 LBO festgesetzten Anlagen für Niederschlagswasser mit maximalem Drosselabfluss nicht hergestellt werden (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Auftraggeber/Gemeinde	Planungsbüro	Projektnummer
STADT ROTTENBURG AM NECKAR	NACHTRIEB & WEIGEL	02 32
Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07142 72622 Fax: 07142 72645 Email: stadtr@rottenburg.de	Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07142 72622 Fax: 07142 72645 Email: info@nachtrieb.de	
Bearbeiter: T. Feil / K. Schaefer	Stand: 08.03.2004	Datenummer: 0232_RP_04_Bebauungsplan
Layoutname: 1002_NA	Planformat: A3	Format: 1 : 1000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplans § 2 Abs. 1 BauGB	13.01.2004
Örtliche Bekanntmachung	
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	13.01.2004
Öffentliche Auslegung	03.02. bis 03.03.2004
Bebauungsplanentwurf und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.11.2007	25.11.2007
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	23.03.2004
Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.03.2004 sowie Begründung in der Fassung vom 08.03.2004	08.03.2004

Die ordnungswidrige 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 24.03.2004

Bürgermeister
Leitender des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit 25.06.2004

Rottenburg am Neckar, den 12.07.2004

Leitender des Stadtplanungsamtes



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



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

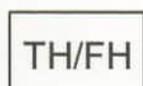


Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

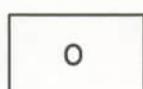


Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN



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



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



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



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

VERKEHRSFÄCHEN

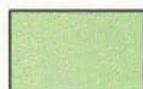


Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



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

GRÜNFLÄCHEN



Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: gärtnerische Nutzung

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

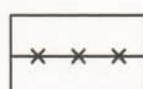


Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

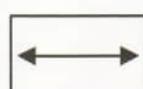


Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



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



Grundstücksgrenzen, Bestand / Planung



vorhandene Bäume

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4 II	maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
TH _{max.} 4,5 m	maximale Traufhöhe
FH _{max.} 9,5 m	maximale Firsthöhe
o 	Bauweise
DN 35-45° SD	Dachneigung / Dachform
max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungs-plan "Hinter dem Dorf 1"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hinter dem Dorf 1" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001, BGBl. I S.1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. **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
Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsnaher Gewerbebetriebe zugelassen werden.
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

 - 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben (TH und FH) ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.
 - 2.2 **Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.
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 oder nur 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. **Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung zwingend oder wahlweise festgesetzt. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
7. **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich. Zu den Wirtschaftswegen (Lichtensteinstraße, Neuffenstraße, Feldweg Flst.Nr. 1934/1 und 1948), die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzen, sind Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig.
8. **Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

9.1 Minimierung der Versiegelung

- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
- und öffentliche Stellplätze im Straßenraum

sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.

9.2 Bodenschutz

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.

9.3 Grundwasserschutz

Bei den Untergeschossen sind Vorkehrungen gegen Stau- und Schichtwasser (nichtdrückendes Wasser) zu treffen. Hausdrainagen sind unzulässig.

mit Anschluss an die öffentl. Kanalisation

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenliste unter Punkt 7 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

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

10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Pflanzungen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen werden hierauf angerechnet.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und soweit er abgängig ist, durch einen neuen Obsthochstamm zu ersetzen. Während der Baudurchführung ist der zu erhaltende Baum entsprechend DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

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

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

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

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

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

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

3. Baugrund

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

Für den Geltungsbereich liegt ein hydrogeologisches und Baugrundgutachten vor (Büro für Geologie und Umweltfragen BGR, Hydrogeologisches und Baugrundgutachten Erschließung „Hinter dem Dorf“, (Nr. 000307 vom 23.05.2000), Deckenpfronn 2000). Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

4. Grundwasserschutz

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehenes Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Tübingen als unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich.

5. 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.

6. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugspunkte zu beachten.

7. Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Das Merkblatt kann beim Tiefbauamt eingesehen werden.

8. Pflanzliste

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Linde	Tilia cordata
Feldahorn	Ailix campestris
Süßkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Strauch-Rosen verschiedener Sorten (Rosa canina, R. glauca, R. gallica, R. multiflora, R. nitida)	
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyreaster
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria

9. Kriminalprävention

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tübingen bietet eine kostenlose Sicherheitsberatung für alle künftigen Bauherren an.

10. Ordnungswidrigkeit

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

Örtliche Bauvorschriften "Hinter dem Dorf 1"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Hinter dem Dorf 1" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Die Traufhöhen, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich auszuführen.

Die Außenwände der Doppelhäuser und - falls vorhanden - bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

• Dachform

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig.

• Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° auszuführen. Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern sind andere Dachneigungen zulässig.

Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen muss mindestens 15° betragen; bei geringerer Neigung sind die Dachflächen zu begrünen.

• Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

• Dachgauben

Zulässig sind Gauben mit Satteldach, Schleppegauben sowie Zwerchhäuser. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

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

Von den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks ist mindestens ein Drittel zu begrünen.

4. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Höhenlage des Grundstücks § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

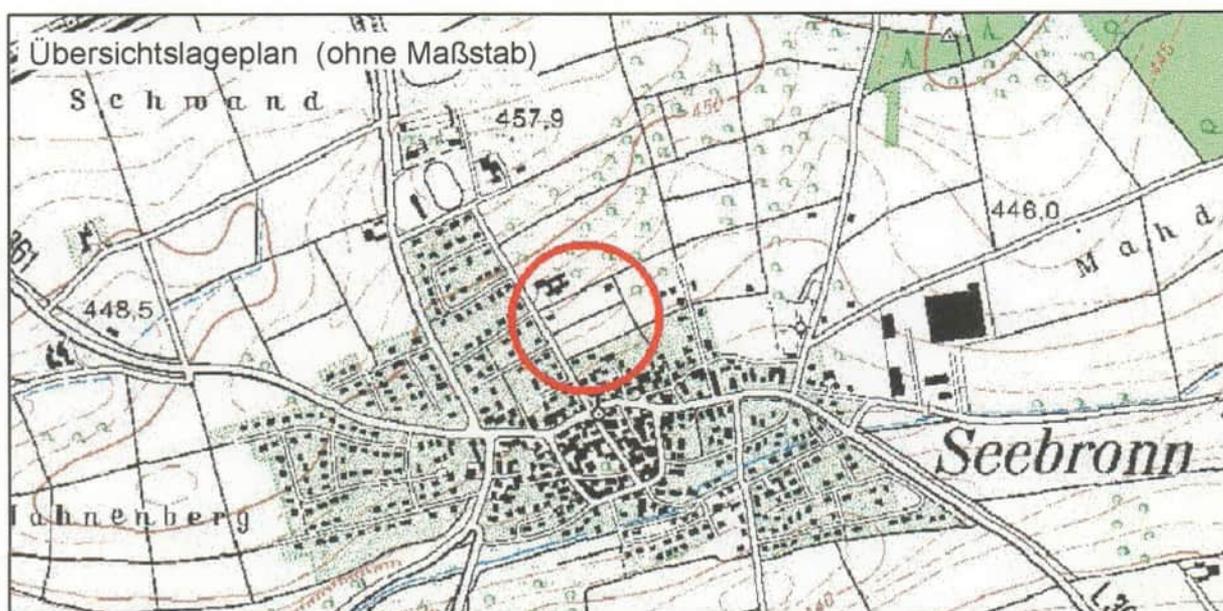
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sowie des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z. B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den neu herzustellenden Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x 1ha nicht übersteigen. Das Rückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften dadurch zuwiderhandelt, dass die gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO festgesetzte äußere Gestaltung baulicher Anlagen nicht ausgeführt und die gemäß § 73 Abs. 3 Nr. 2 LBO festgesetzten Anlagen für Niederschlagswasser mit maximalem Drosselabfluss nicht hergestellt werden (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Auftraggeber / Gemeinde: STADT ROTTENBURG AM NECKAR Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 165-0 Email: stadt@rottenburg.de		Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL STADTEBAU · UMWELTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com		Projektnummer: 02 32	
Bearbeiter: T. Fett / K. Schlosser	Stand: 08.03.2004	Dateiname: 0232_BP_6a_Satzung.dwg	Maßstab: 1 : 1000	Nord: 	
Layoutname: 1000_fa	Plotdatum: 07.07.2004	Format:			



(c) Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25 000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

13. 01.2004

Ortsübliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

13. 01.2004

Öffentliche Auslegung

03.02. bis 02.03.2004

Bebauungsplanentwurf und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.11.2003 sowie Begründung in der Fassung vom 25.11.2003

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

23.03.2004

Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 08.03.2004 sowie Begründung in der Fassung vom 08.03.2004

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 24.03.2004



Bürgermeister



Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

25.06.2004

Rottenburg am Neckar, den 12.07.2004



Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

3. FERTIGUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN

"HINTER DEM DORF 1"

Bebauungsplan "Hinter dem Dorf 1"

Rottenburg am Neckar - Seebronn



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen wird in Rottenburg am Neckar sowohl in der Kernstadt wie auch in den Ortsteilen aufgrund der anhaltenden positiven demographischen und der eingeleiteten gewerblichen Entwicklung auch weiterhin bestehen bleiben. Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplan sehen in Seebronn die Erschließung einer Baufläche „Hinter dem Dorf 1“ in unmittelbarer Nähe zum Ortskern, zum Kindergarten und zur Schule vor. Auf Grund der im Stadtentwicklungsplan formulierten „moderaten Entwicklung“ wird diese Fläche in zwei Abschnitten entwickelt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen soll mit dem gesamten Gebiet "Hinter dem Dorf 1" der endgültige nördliche Ortsrand zwischen Achalm- und Hagäckerstraße geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan "Hinter dem Dorf 1" schafft Planungsrecht für den westlichen Teilabschnitt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 13.1.2004 beschlossen, für den Bereich "Hinter dem Dorf 1" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach stellt das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche, geplant“ dar. Dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg aus den Jahren 1989/90 mit Ergänzung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer Nutzung der Flächen als Wohngebiet entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Baugebiet "Hinter dem Dorf 1" liegt am nördlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Seebronn und schließt sich in östlicher Richtung an das bereits überwiegend bebaute Neubaugebiet „Hintere Wiesen“ westlich der Achalmstraße an.

Nordöstlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich an der Lichtensteinstraße die Grundschule mit Mehrzweckhalle. An der Ecke Achalmstraße/Lichtensteinstraße befindet sich der Kindergarten, für den eine Erweiterungsfläche in östliche Richtung freigehalten wird. In Fußwegeentfernung befindet sich die Ortsmitte mit Rathaus, Bushaltestelle (direkte Verbindung zur Kernstadt und zum Bahnhof Bondorf mit Anschluss an den VVS), Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenen Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie. In wenigen Minuten ist der Autobahnzubringer B 28a bzw. die B 14 zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im **Norden** von den Grundstücken Flst.Nr. 5770, 1952, 1953 (Kindergarten samt Erweiterungsfläche) und der Lichtensteinstraße (südliche Grenze der Flst.Nr. 1953/1),
- im **Osten** vom Grasweg 1934/1 und 1948 (westliche Grenze),
- im **Süden** durch die südlichen bzw. westlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nr. 37/1, 37/2 und 1956/4 sowie die südliche Grenze der Neuffenstraße (Schotterweg Flst.Nr. 1956/1) und
- im **Westen** durch die Achalmstraße (Ostgrenze Flst.Nr.1982/1).

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit als Gartenflächen bzw. als Acker und Grünland teilweise mit Gehölzen genutzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Plangebiet wird eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 5.120 m² (Nettobauland x Grundflächenzahl: 12.800 m² x 0,4 = 5.120 m²) festgesetzt. Damit ist nach den Bestimmungen des

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes vom 27.07.2001 eine UVP nicht erforderlich (UVP ab 100.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, Vorprüfpflicht ab 20.000 m² Grundfläche).

Im Übrigen entsprechen die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Untersuchungen, Planungen und Gutachten in ihren Inhalten in weiten Teilen den Anforderungen, die an eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes zu stellen sind.

4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5. Rahmenbedingungen

Mit den landschaftspflegerischen Untersuchungen wird das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt. Der **Grünordnungsplan**¹ zum Bebauungsplan stellt die natürlichen Voraussetzungen dar und erarbeitet Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan. Die Ergebnisse sind insbesondere in Kapitel 6 sowie in Kapitel 7.2 bis 7.5 dargestellt.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die **Erschließungsplanung**² erarbeitet. Diese ist insbesondere in Kapitel 7 zusammengefasst dargestellt. Weiterhin wurde ein Baugrund- und Versickerungsgutachten³ erarbeitet.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

Im Grünordnungsplan¹ wird die Problematik folgendermaßen zusammengefasst:

Durch die geplante Bebauung und Erschließung des Wohngebiets „Hinter dem Dorf 1“ in Rottenburg am Neckar - Seebronn werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne erfolgen. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand gemäß § 1a BauGB ergibt sich durch absehbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Schutzgüter „Boden“ / „Wasserhaushalt“, „Arten und Biotope“ und „Landschaftsbild“. Zu Grunde gelegt wird eine funktionale Betrachtungsweise (beeinträchtigte Funktion des jeweiligen Schutzgutes).

Die Beeinträchtigungen bestehen hier im Wesentlichen in der erforderlichen Versiegelung von Boden und der damit verbundenen Versiegelungseffekte, wobei ein Teil der Versiegelungseffekte durch den naturverträglichen Umgang mit dem Niederschlagswasser (Rückhaltung / Versickerung sowie Verwendung wasserdurchlässiger Materialien) gemindert werden kann. Absehbare Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sollen durch gestalterische Maßnahmen und Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen leitet sich im Wesentlichen aus dem beeinträchtigten Flächenumfang ab, qualitative Aspekte wie die Einbindung in das Landschaftsbild werden dabei zusätzlich berücksichtigt.

Gemäß dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (BauGB § 1 Abs. 5) werden hier im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. verbleibende Beeinträchtigungen in ihren Wirkungen so weit wie möglich zu mindern.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Rechnerisch ermittelt wurde ein Ausgleichsbedarf für Neuversiegelung von

¹ Büro Pustal, Grünordnungsplan „Hinter dem Dorf“, Pfullingen 2000/2003

² Raidt und Geiger, Erschließungsplanung „Hinter dem Dorf“, Rottenburg am Neckar 2003

³ Büro für Geologie und Umweltfragen BGU, Hydrogeologisches und Baugrundgutachten Erschließung „Hinter dem Dorf“, (Nr. 000307 vom 23.05.2000), Deckenpfronn 2000

Boden von **0,62 ha** und **3 Stk. Obst- / Laubbäume**. Durch die innerhalb des Plangebiets durchzuführenden Pflanzmaßnahmen wird ein Teil des Ausgleichsbedarfs abgedeckt: **0,19 ha**, es verbleibt dennoch ein geringes rechnerisches Defizit von **0,43 ha**. Für die notwendigen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird ein Kostenäquivalent entsprechend den Wiederherstellungskosten der beeinträchtigten Schutzgüter ermittelt: Das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar muss mit einem Kostenäquivalent von **51.757,00 €** belastet werden. Dieses entspricht einem vollständigen Ausgleich im planungsrechtlichen Sinne.

Folgende Maßnahmen kommen in Betracht:

- Entsiegelung im Schulhof der Grundschule Seebronn
- Sanierung und Pflege der Dorflinde in Seebronn
- Kauf einer Fläche und Erweiterung der bestehenden Feldgehölze im Gewinn Holzweg
- Entsiegelung am Feuerseeplatz in Seebronn
- Anpflanzung von Bäumen entlang des geplanten Fahrradwegs Seebronn-Ergenzingen im Gewinn Rosenwiesen
- Sanierung des Feuchtbiotops am Dorfanger in Oberndorf
- Kauf von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan Rottenburg am Neckar
- Anpflanzung von Obstbäumen und Feldgehölzen, Aushagerung von Wiesen und Extensivierung von Ackerland im Gewinn Hanfgraben

Sollten sich die vorgesehenen Maßnahmen aus eigentumsrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht umsetzen lassen, sind wert- und funktionsgleiche Maßnahmen zu ergreifen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Baugebiet soll ein Beitrag für die Versorgung mit Wohnraum geleistet werden. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen soll daher eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Im Vorfeld wurden konkrete Planungsvorstellungen in Form eines Gestaltungsplanes entwickelt, die vom Ortschaftsrat als Grundlage für die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes beschlossen wurden.

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebiets stellt den nördlichen Abschluss der vorhandenen Ortslage dar. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung ist eine Wohnbebauung mit einem hohen Anteil freistehender Einzelhäuser sowie Doppelhäuser vorgesehen.

Das Baugebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Wiesenstraße, die künftig bis zur Hagäckerstraße fortgeführt werden soll, erschlossen. Eine platzartige Aufweitung der Haupteinschließung in Gebietsmitte mit Baumreihe kann teilweise zum Abstellen von Pkws senkrecht zur Fahrbahn genutzt werden und dient als Aufenthalts- und Platzbereich des neuen Wohngebiets. Zur Erschließung der südlich liegenden Grundstücke ist eine Verbindung zwischen der Platzfläche in Richtung Neuffenstraße vorgesehen, die als Stichweg ausgeführt wird. Der vorhandene Weg "Neuffenstraße" wird aufgegeben. Parallel zur Lichtensteinstraße erschließt ein weiterer Stichweg Grundstücke in Richtung Kindergarten. Als Zäsur zur bestehenden Bebauung südlich der Neuffenstraße soll eine Grünfläche als Gartenfläche freigehalten werden; dies entspricht auch den Vorstellungen der Anwohner und der Grundstückseigentümer.

Am nördlichen Ortsrand sind überwiegend traufständige Einzelhäuser geplant, die einen harmonischen Übergang zur Landschaft bilden sollen. Die Lichtensteinstraße wird nördlich der Baugrundstücke als Wirtschaftsweg bzw. Fuß- und Radweg beibehalten.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Durch den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Boden mit Eingriffen durch Überbauung bzw. Versiegelung und Teilversiegelung zu rechnen. Mit folgenden Maßnahmen werden diese Eingriffe vermieden bzw. gemindert:

- Beschränkung der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß,
- Befestigung eines Teils der öffentlichen Verkehrsfläche (Stellplätze) mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit definiertem Fugenabstand),
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich privater Grundstückszufahrten und nicht überdachter Stellplätze,
- Wiederverwendung des Mutterbodens auf dem Grundstück.

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Hauptbeeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und in - geringerem Umfang - durch die Entfernung ortstypischer Vegetation zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Schutz zu erhaltender Gehölze während der Baudurchführung nach DIN 18920,
- Erhalt bzw. Neupflanzung von (Obst)bäumen auf den Baugrundstücken,
- Vorgaben hinsichtlich der Gebäudestellung und der äußeren Gestaltung der Gebäude, Anpassung an die nähere Umgebung,
- Grünverbindungen als Grünflächen (Garten, Verkehrsgrün) mit Anpflanzungen (Obst- und/oder Laubbäume).

7.4 Konzeption Wasserschutz

Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen sowie Bodenverdichtung führen dazu, dass anfallendes Regenwasser zu erhöhtem Anteil als Oberflächenwasser abfließt und zu geringerem Anteil zur Neubildung von Grundwasser beiträgt. Dies wird insbesondere mit folgenden Maßnahmen vermieden bzw. gemindert:

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2),
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Die Verwendung als Brauchwasser (Garten, Haushalt) ist möglich.

7.5 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt.

- Minderung der Versiegelung (vgl. 7.2),
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken und im Straßenraum,
- Zulässigkeit begrünter Dächer.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Straßenbreiten im Gebiet bewegen sich zwischen 6 m in der Hauptachse und 5,25 m bzw. 3,5 m bei den Nebenachsen. Die Erschließungsstraßen werden im Mischprofil ausgebaut.

Stellplätze im Straßenraum werden im Bereich der Bauminsel in der Gebietsmitte untergebracht.

7.7 Konzeption Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, da an vorhandene Anlagen für eine konventionelle Entwässerung mit entsprechender Dimensionierung außerhalb des Baugebietes angeschlossen werden kann.

Eine Rückhaltung wurde innerhalb und außerhalb des Baugebietes geprüft. Die Einrichtung von Rückhaltegräben wäre sowohl innerhalb wie außerhalb des Plangebietes möglich; allerdings wirkt die Führung der Ableitung zum Vorfluter wegen fehlender Grundstücksverfügbarkeit und der großen Entfernung erhebliche Kosten- und Realisierungsprobleme auf. Auf den Grundstücken sollen daher die anfallenden Niederschlagswässer zurückgehalten und abgepuffert werden. Sie können dann

gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben werden und sorgen für eine Entlastung der Kläranlage.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an die Verhältnisse in der Umgebung sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für nicht störende Gewerbebetriebe.

Damit soll eine dorfnaher Nutzung ermöglicht werden, in der auch nicht störende, wohnungsnahe gewerbliche Nutzung in Wohnhäusern zugelassen werden können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die differenzierte Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft.

8.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen Einzel- und/oder Doppelhäuser. Damit soll die Versorgung mit Wohnhäusern sichergestellt werden.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist teilweise die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um die Umsetzung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung der öffentlichen Räume und die Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind nur zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, wegen der angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen und der Lage am künftigen westlichen Ortsrand vermieden werden.

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden.

8.4 Grünflächen

Festgesetzt wird eine private Grünfläche, die gärtnerisch anzulegen und zu pflegen ist. Sie übernimmt Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen am Rand der bebauten Fläche.

8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplans Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen getroffen (vgl. Kap. 7.2 bis 7.5).

Damit werden die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und - soweit möglich - ausgeglichen.

8.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage des Grünordnungsplans werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen wird. Es handelt sich um Anpflanzungen auf Baugrundstücken und Grünflächen sowie um Standorte für Einzelpflanzungen im Straßenraum (Bauminsel).

Die Anpflanzungen dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Bepflanzung von Verkehrsflächen.

8.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sowie der zur Erhaltung festgesetzte Baum sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept des Grünordnungsplans nachhaltig umgesetzt wird.

8.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

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

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Die örtlichen Bauvorschriften für Dachgauben lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an.

Wichtig sind die Festlegungen für die Ausführung von Doppelhäusern. Die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigung und das Dachmaterial der beiden Hälften eines Doppelhauses sind gleich auszuführen. Ähnliches gilt für die Gestaltung der Außenwände und aneinander gebaute Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen. Dies bedingt eine frühzeitige Abstimmung der künftigen Nachbarn untereinander. Damit sollen Entwicklungen zu unterschiedlichen Gebäudehöhen, Dachneigungen und Außenwandausführungen bei Doppelhäusern unterbunden werden, die gestalterisch höchst problematisch sind (auch bei einer Würdigung durch durchschnittlich gebildete Betrachter) und bautechnisch für Probleme sorgen können.

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z.B. Zisternen oder Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf der Anlage zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x 1 ha nicht übersteigen. Das Rückhaltevolumen muss unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

Mit diesen Festsetzungen sollen die Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (keine Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens, vorhandenes Mischwassernetz) umgesetzt werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden in einem freiwilligen Bodenordnungsverfahren umgelegt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,58 ha	100 %
Wohnbauflächen	ca. 1,28 ha	81 %
Verkehrsflächen/Wege/Verkehrsrgrün	ca. 0,22 ha	14 %
Private Grünflächen	ca. 0,08 ha	5 %

12. Kosten

Die Kosten einschließlich Ingenieurhonorare wurden im Oktober 2003 durch das Tiefbauamt im Baudezernat der Stadt Rottenburg am Neckar wie folgt geschätzt:

• Straßenbauarbeiten	335.000,00 €
• Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Ökokonto	51.757,00 €
• Kanalisation	
Innere Erschließung	135.000,00 €
Äußere Erschließung	150.000,00 €
• Wasserversorgung (SWR)	
Innere Erschließung	70.000,00 €
Äußere Erschließung	50.000,00 €

Summe:	791.757,00 €
• Grundstücksanschlüsse	95.000,00 €

13. Folgekosten

Die Folgekosten für die Unterhaltung des Baugebietes belaufen sich jährlich auf:

• Straßenunterhaltung	ca.	2.103,60 €
• Straßenbeleuchtung	ca.	170,43 €
• Kanalnetzunterhaltung	ca.	685,12 €
• Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca.	416,61 €
• Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca.	967,52 €

	ca.	4.343,28 €

Rottenburg am Neckar, den 8.3.2004



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung