KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN "BAISINGER WEG"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1:500

Planstand Grundlage: 1: 500 12.1998
Planstand Übersicht: 1: 2500 08 1998

1.Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB (1. und 2. Ä) Bau GB — 04.04.2017
Gleichzeitige Bekanntmachung — am: 10.04.2017
Änderungsbeschluss § 2 Abs. 2 BauGB (Planänderungsbeschluss) § 3 Abs. 2 BauGB — 04.04.2017
Auslegen mit gekennzeichneten Änderungen, geänderten Textteil sowie kürzere Begründung (Beschluss vom 04.04.2017) — vom: 24.04.2017 bis: 25.05.2017
Beginn/ende in der Zeitung — vom: 22.02.2017
Bekanntgemachte § 3 Abs. 3 BauGB — 26.07.2017
Legalplan mit gekennzeichneten Änderungen, geänderten Textteil sowie kürzere Begründung (Beschluss/Plan in der Zeitung) — vom: 29.05.2017 bis: 29.06.2017
Beginn/ende in der Zeitung — vom: 29.05.2017
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit der schriftlichen Festsetzungen mit den Inhalt des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.
Rottenburg am Neckar, den — 15.05.2018
Oberbürgermeister
Siegel
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Rottenburg am Neckar, den — 15.05.2018
Oberbürgermeister
Siegel

Übersichtsplan

M 1:2500

Geltungsbereich
Dorfbildsatzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 1- 15 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) BauGB u. § 16-20 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- HbA — Höhe baulicher Anlagen (mit No.)
- TH = 490 — Traufhöhe maximal (m ü.NN)
- FH = 490 — Firsthöhe maximal (m ü.NN)

BAUWEISE UND BAUGRENZE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- o — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- o — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO v. u. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nichtüberbaubare Grundstücksfläche, Gebäude und bauliche Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) anhängig B14 und L 356
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) - Firstrichtung
- Stellung der baulichen Anlagen alternativ (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) - Firstrichtung alternativ

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Fahrbahn
- Gehweg
- P — öffentliche Parkfläche, Pflanzfläche, Baumstandort
- separater Fuß- und Radweg
- Landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrünfläche, Grünzug, Straßenbegleitgrün
- Zufahrtsverbot
- Grundstückszufahrt vorgeschrieben
- Steigung/Straßenangefälle, Wasserbruch, Straßenrinnen-gefälle
- freihaltendes Sichtfeld

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (mit No.)

PFLANZBEZEIGE (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)

- Pflanzgebot Einzelbaum, Anpflanzung
- Pflanzbindung Einzelbaum, Erhalt
- Grasskrong, mittelkrong, kleinkrong (Hinweis)
- Pflanzgebot für Strauscher (mit No.)
- Pflanzenpflanzgebot als Pflanzzone (mit No.)
- Pflanzenpflanzbindung, Erhalt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Trafostation
- Wasserbehälter

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Sa — Zulässiger Standort Garagen, offene ebenerdige Stellplätze, offene ebenerdige, jedoch gedeckte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)
- Stp — Zulässiger Standort offene Stellplätze, offene ebenerdige, jedoch gedeckte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)
- Gr Lr Fr — GR = Gehrecht, LR = Leitungsrecht, FR = Fahrrecht (mit No.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Festsetzung/ Traufhöhe und Firsthöhe (§ 16 (5) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung/ Traufhöhe und Firsthöhe
- Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhe und Firsthöhe
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzmaßnahmen am /im Haus speziell in Ober- und Dachgeschossen
- Lärmschutzmaßnahmen am /im Haus speziell in Dachgeschossen
- Lärmschutzmaßnahmen am /im Haus zur Horber Straße (Hinweis: B14 entfällt)
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze (Hinweis)
- bestehendes Gebäude, Hohenlinie
- bestehendes Wohngebäude
- bestehendes Wirtschaftsgebäude, Garage oder Nebenanlage
- bestehender Baum
- Grenze Wasserschutzgebiet Zone IIIA / IIIB

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen (HbA)
Bauweise		Dachform Dachneigung

Ergänzung Planzeichenerklärung - 1. Bebauungsplanänderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- WA, 1. WA.2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

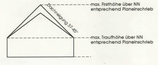
- a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

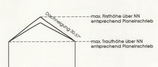
- Zufahrt — Ein- und Ausfahrtsbereich für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) vorgeschrieben

SCHEMASCHNITTE

Höhe der baulichen Anlage (HbA) 1



Höhe der baulichen Anlage (HbA) 2



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

In Ergänzung der Planlarben, Planzeichen und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1997, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990, der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 08. 1995 und der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990, festgesetzt:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die in einem teilbereich des Dorfgebietes (MD) geltende Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg a. N.

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 4 u. 5 BauNVO)

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind in den nachfolgend genannten Gebieten die in der Rechtsverordnung der Wasserschutzzone III A und III B (siehe Angrenzung im Plan) aufgeführten Handlungen verboten.
Entsprechend der Rechtsverordnung bedeuten:

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 und § BauNVO und Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig.

1.2 MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 und § BauNVO und Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2, Nr. 8. und 9. nicht zulässig.

1.3 Im Geltungsbereich des WA und nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zulässig

Einzelhaus	2 Wohnungen
Doppelhaus	2 + 2 Wohnungen
Hausgruppe	max. 2 Wohnungen
offene Bauweise	4 Wohnungen

Im Geltungsbereich des MD und nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zulässig

im Einzelhaus	6 Wohnungen
im Doppelhaus	3 Wohnungen
in der Hausgruppe	2 Wohnungen

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit §§ 16 - 19 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben bedeuten:

2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) siehe Lageplaneinintrag Nutzungsschablone
(§ 16 Abs 2 u. § BauNVO und § 19 BauNVO)

2.2 Höhen der baulichen Anlagen (HbA) siehe Lageplaneintrag
(§ 16 Abs. 2 - 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) in Meter über NN festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand oder Stütze mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Firsthöhe darf maximal höchstens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude überschreiten. Abweichungen bis minus 0,5 m sind zulässig.

3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Lageplaneintrag Nutzungsschablone

4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Auf den im Plan verzeichneten Flächen entlang der B14 und der L 356 sind bauliche Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO und Garagen, offene gedeckte Stellplätze und Werbeanlagen nicht zulässig.

4.3 Die im Plan verzeichneten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Zulässig sind Einzelbäume bis maximal 0,8 m Höhe, Bäume mit Kronenbeginn höher als 2,5 m, Lichtmaste und Straßenschilder.

5.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Die Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungsachsen zuzüglich einer zulässigen Abweichungen bis 5° sind zulässig.
Bei wahlweisem Richtungsfirst kann die Stellung und Hauptfirstrichtung alternativ erfolgen.

5.2 Auf Grundstücksbereichen unter 14 m Tiefe/Breite Einzelhäuser können ausnahmsweise Doppelhäuser zugelassen werden. Ausnahmsweise darf hinter Baulinie/ Baugrenze Doppelhäuser/Hausgruppen von mindestens 18 m zugelassen werden.

6.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Es bedeuten:

- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung für Fußgänger innen, Radfahrer innen und KFZ die Anliegervkehr.
- V — Landwirtschaftlicher Weg (beschränkt öffentlich im Sinne von § 4 Abs. 2 ZIff. 4 Straßengesetz)

6.2 Die im Plan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

6.3 Zufahrten zu Baugrundstücken und privaten Wegeflächen sind über / von
- Einmündungsarten der Straßen Verkehrsflächen
- Verkehrsgrünflächen
- Flächen mit Pflanzgeboten (Pflg), ausgenommen flächen mit Pflg 1 (Vorgärten) nicht und von der Baisinger Straße aus nur an bezeichneten Stellen zulässig.

7.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 16 BauGB) siehe Lageplaneintrag

G 1 — Öffentliche Grünfläche. Sie ist als Kindespielplatz mit Bäumen und Büschen, Wiegen und Spiel- und Aufenthaltsflächen in freier Anlage, Aufteilung und Gestaltung anzulegen.

G 2 — Muldenbächen, für Angrenzer zugängliche wechselfeuchte Wiese. Sie dienen der oberirdischen und unterirdischen Aufnahme und Führung der Dachflächenwasser- ableitung der angrenzenden Bebauung.
Die Muldenflächen müssen von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

G 3 — Wiese / Wasserfläche zur temporären Rückhaltung von Dachflächenwasser mit Gouaitsku-wiese Bäumen und Büchen in freier Pflanzung

8.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 — Leitungsrecht zur Führung einer unterirdischen Leitung zur Aufnahme und Führung der Dachflächenwasserableitung zugunsten der Stadt Rottenburg a. N. oder Inhaber / Entsorgungsträgern.

LR 2 — Leitungsrecht zur Ableitung des Wassers aus dem Wasserbehälter in natürlicher Lage.

GR FR 3 — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rottenburg a. N. / Träger zur Pflege des Lärmschutzwalles.

GR FR LR 4 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 2252, 2253 und 2256.

GR FR 5 — Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Fahrrecht zugunsten Flst. 2259.

9.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), sowie
PFLANZBEGOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Lageplan verzeichneten Einzel- und flächenpflanzgebote sind nach Abschluß der Bauarbeiten mit standortgerechten Bäumen (vorzugsweise Obstbäume) auszuführen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.
Einzelpflanzgebote und Einzelpflanzbindungen können auf flächenpflanzgebote angerechnet werden.

9.1 Einzelpflanzgebote (Bäume)
Von den im Lageplan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen erforderlich ist.

9.2 Einzelpflanzbindung (Bäume)
Die im Lageplan verzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind sie gleichwertig mit Mindeststumfang 20 cm zu ersetzen.

9.3 Flächenpflanzgebote (Pflg)
Auf den im Lageplan ausgewiesenen flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern gilt für die Art und Dichte der Bepflanzung, basiegen auf die Grundsätze:

Pflg 1 — Vorgartenflächen in gärtnerischer Anlage. Ebenerdige offene Stellplätze und ebenerdige offene jedoch gedeckte Stellplätze mit min. 1 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sowie Terrassen und Zugänge / Zufahrten sind zulässig. Je 5 m Zufahrtsbreite ist neben oder zwischen den Zufahrten ein. Kleinkronigen bis mittelkronigen Baum zu pflanzen. Das Straßenprofil ist zu beachten.
Pflg 2 — Hausgärten, die angrenzenden 100 m zu bepflanzende Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) und ein Strauch.
Pflg 3 — Wiese und Randbepflanzung, die angrenzenden 100 m zu bepflanzende Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) und zwei Strauscher auf dieser Fläche.
Pflg 4 — Hecke min. zweireihig, aus einheimischen Sträuchern / Großsträuchern mit Wildrosen.

Pflanzliste 1 - Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus cerasifera	Myrobalane (Wildkirsche)
Quercus robur	Stiel-Eiche

Die mit * bezeichneten Bäume sind vorzugsweise zur Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen zu verwenden.

Pflanzliste 2 - Obstbäume

Apfelsbäume	Birnenbäume
Bäuacher Widerawell	Bayerische Warzirne
Gelber Bellefleur	Gellerts Butterbirne
Gehrers Rambour	Metzer Baßbirne
Goldrenette von Blenheim	Palmischirne
Ohringer Blutstreifling	Schwäbische Weisse
Ontario	
Rheinische Bohnapfel	Zwetschgenbäume
Reifer	Wangenheims Frühzwetsche
Renetten	Hauszwetsche
Rheinischer Bohnapfel	Nancy Mirabelle
Schwäbischer Orangen	Pflaume
Welschleher	Mirabelle
	Wahlmöbe
	Säumlinge oder Veredelungen (kleinerer Wuchs)

Pflanzliste 3 - Sträucher

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Corna sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenkäppchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung und Lärmschutzwand)

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus	
Hauqueiana „Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

9.4 Flächenpflanzbindung (Pflb)
Auf den im Lageplan verzeichneten flächen sind die Bäume, Sträucher und die vorhandene Hecke zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang von Bäumen und Sträuchern sind die gleichartig zu ersetzen.

9.5 Nicht überbaubare flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen gemäß§ verden.

9.6 Befestigte flächen zu privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, offene Stellplätze, Aufenthaltsflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster- und Rasengitterplatten im Sand- / Kiesbett, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw. o. ä.) auszubauen. Das Waschen und Reparieren von KFZ auf diesen flächen ist nicht zulässig. Siehe auch Hinweise. Wasserschutz mit weiteren Nutzungsvorschriften / Verhaltensvorschriften)

9.7 Straßen- und Wegebepflichten
Anlieg der Eschbachgrundstücken von privaten Grundstücken sind dulbenlab von flächen mit Pflg 2 einheimische Laubgehölze als geschnittene oder freiwachsende Hecken zu pflanzen. Ausnahmen für Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

9.8 Lärmschutzbrände i. 1. und i. 2 sind beidseitig einzugrünen und im Bereich i. 1 mit abgestuftem Gras / Intensiefpflanzung zu versehen.

9.9 Einfriedungen, Geländodesingleichung
Im Bereich der flächenpflanzgebote pflg 2, 3 und 4 dürfen Einfriedungen nicht gemauert oder betoniert werden.
Geländodesignleichungen sind mit Böschungen oder Trockenmauern vorzugsweise in Naturstein vorzunehmen.
Einfriedungen entlang der Mulden sind nicht zulässig.

9.10 Dränagen mit Anschluß an das Entwässerungssischsystem sind nicht zulässig.
Unterirdische Gebäudeteile (z.B. Keller, UG) müssen druckwasserdicht (dichte Betonwanne) ausgeführt werden.

9.11 Einrichtung von Dachflächen muß über das System der Mulden, Rigolen und Gräben erfolgen, soleh ein Anschluß möglich ist bzw. das Baugrundstück tangiert wird.

10.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

10.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen und Wegebäcjoer notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind auf den Grundstücken auszuführen und von den jeweiligen Eigentümmern kostenfrei zu dulden.

10.2 Abgrabungen des beet. Geländes zur Belichtung von Untergeschossen (ausgenommen Lichtschächte) und zur Zufahrten zum UG sind nicht zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Erdgeschoß ist in Bereichen gärtnerischer Nutzung anzuschütten.

10.3 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die Lärmschutzwände sind in Lage und Höhe entsprechend dem Planeintrag auszuführen.

11.2 Der Schutz von Lärm ist auf den im Plan verzeichneten flächen durch geeignete Maßnahmen im Haus (Grundrißanordnung, Anordnung der Aufenthaltsräume / Aufteilung und Gestaltung des Hauses (Grundrißanordnung) zu gewährleisten. Es ist zu beachten, daß zulässigen Werte innerhalb der Gebäudes Zu beachten ist Schallschutz von Fenstern und Schalldschutz im Hochbau nach DIN 4109 und VDI 4100 + 2719 + 2720.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO

1.0 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
Entsprechend den Planeinschrieben bedeuten:
HbA 1 (2 Geschosse) = DF 1=Satteldach (SD) mit 37 - 45° Neigung
HbA 2 (3 Geschosse) = DF 2=Satteldach (SD) mit 30 - 36° Neigung

Sofern ein Gebäude in Bereichen mit HbA 1 und 2 (nonlineiss) nur i-geschossig ausgeführt wird, gilt HbA 1.

1.2 Andere Dachformen und -neigungen sind bei „Nullenergiehäusern" und freistehenden quadratischen Einzelgebäuden bis 10 m Seitenlänge sowie „begrünten Dächern" und Pultdächern, Garagen / ebenerdigen offenen, jedoch gedeckten Stellplätzen und Nebengebäuden zulässig. Dabei ist eine Dachneigung von mind. 15° einzuhalten und die maximale Traufhöhe maßgebend.

1.3 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel / Dachsteine. Glasdächer zur passiven Solarenergiegewinnung, sowie begrünte Dächer gemeint zulässig.

1.4 Dachgauben
Zulässig sind gleichseitige Gauben und Schleppgauben bis 1,4 m Höhe auf Satteldächen sowie anderen zulässigen Dächern ab 25° DN

- vom Traufe (siehe Pt 2.4.1) und First (senkrecht gemessen) ist ein Abstand von min. 0,5 m vom Ortgang mind. 1,0 m und zwischen mind. 1,0 m (gemessen am Dachrand), einzuhalten.
- Die addierte Breite darf 50 % der einzelnen Dachseite, die Einzelbreite 2,5 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung ist gleichsinnig zur Dachneigung und Deckung allgemein muß dem Hauptdach entsprechen.

1.5 Zwerchgiebel / -häuser
- Die Breite darf 25 % der einzelnen Dachseite nicht überschreiten.
- Ansichten gelten die Maßgaben für Dachgauben.

1.6 Pro Gebäude ist eine Fledpfeifenöffnung unterhalb des Firstes und in der Fläche dem Dach / der Fassade eingeordnet, zulässig.

2.0 Fassadengestaltung
Geschlossene Fassaden- / Wandflächen über 15 qm fläche sind natürlich zu begrünen.

3.0 Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen (rob. 1 cbm / 50 qm Dachfläche) zu leiten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Mulden- Rigolensystem anzuschließen, sofern dieses das Baugrundstück tangiert.
Der Auslauf in die Mulde muß sichtbar erfolgen.

IV HINWEISE

1.0 Abfall-, Müllboxen und private Container
Müllmonnenhäuschäuser sollen abgegefaxt, abgeschirmt oder ins Haus bzw. Garage / car port integriert werden.

2.0 Geologie
Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist es empfehlenswert, den statischen Nachweis auf der Grundlage von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen zu führen.

Werden bei Baumdrähmen wasserführende Schichten angetroffen, ist das LRA Tübingen sofort zu informieren. Dauernde Grundwasserableitungen sind nicht zulässig.

3.0 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BAUGB)
Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten, auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten fläche zuzuführen.

4.0 Baumschutz
Bei Baustellen ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5.0 Kiosewschutzgebiet
(Heizöl, Abwasserleitungen, Herbizid- und Saisonsalz, Autowaschen / Reparatur u. a.)

Das Flächgebiet liegt entsprechend dem Planeintrag in den Schutzzonen III A und III B eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Es gelten die Verordnungen vom 25. 11. 1974 und 07. 07. 1977 verbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers. Es Einzugsgebiet der Quellfassung Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Ihlendelfmem der Stadt Rottenburg a. N.
Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölanlagen) sind gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg (WHG), hier insbesondere die §§ 19 g ff., und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG), in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) vom 11. 02. 1994 (GBl. S. 184), geändert am 29. 11. 1995 (GBl. S. 818) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Besonders hingewiesen wird auf die Bestimmungen des § 10 VAwS (Anlagen in Schutzgebieten) und des § 25 VAwS (Überprüfung von Anlagen).

6.0 Bauordnung
Dem Baudrähmg und min. 2 Gelände/Geschnitte (längs und quer) sowie eine Estmassenbilanz (Offenes Aushub zu Auffüchtung) und im Bestandsumgebungsplan (Bestandsaufnahme) Entwedung. Material der beteiligten flächen) mindestens im M 1 : 100 beizulegen.

Entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1994, ist die Regenwasserbeseitigung und deren Schadlosigkeit eberfalls darzustellen und nachzuweisen.

7.0 Ordnungswidrigkeit
Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt, kann nach § 75 Abs. 3 Landesbauordnungen nach § 21 (2) BauG bestgesetzte Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beschädigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig. 4. § 213 (1) 3 BauGB Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 (3) 2 LBO)

ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN
BEBAUUNGSPLAN „BAISINGER WEG"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg a. N. hat am **11.05.1999** beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am **21.05.1999** ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am **21.10.1993**

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **11.05.1999** die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung beschlossen.

OFFENTLICHE AUFLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt: in der Fassung vom **24.06.1999** vom **01.06.1999** bis **30.06.1999**
in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....
Rottenburg am Neckar, den **02.07.1999**
Oberbürgermeister
Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am **27.07.1999** als Satzung beschlossen. Maßgebend ist die Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **15.07.1999**, sowie die Begründung in der Fassung vom **15.07.1999** 27.07.1999
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den **28.07.1999**
Bürgermeister
Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **29.10.1999** wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den **29.10.1999**
Leiter des Stadtplanungsamtes

Gefertigt i.A. der Stadt Rottenburg a.N.
C. Grieser, BBM, Klopstockstr. 57, 70193 Stuttgart, Tel.: 0711 - 63 48 50, Fax: 0711 - 636 64 91

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen und Planeinschriebe wird gemäß
§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990,
der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 09. 1995 und
der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990,
festgesetzt:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die in einem Teilbereich des Dorfgebietes (MD) geltende Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg a. N.

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 4 u. 5 BauNVO)

In Anwendung von § 1 (4) BauNVO sind in den nachfolgend genannten Gebieten die in der Rechtsverordnung der Wasserschutzzone III A und III B (siehe Abgrenzung im Plan) aufgeführten Handlungen verboten.
Entsprechend den Planeinschrieben bedeuten:

1.1 **WA** = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig

1.2 **MD** = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2, Nr. 8. und 9. nicht zulässig.

1.3 Im Geltungsbereich des WA sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zulässig

· Einzelhaus	2 Wohnungen
· Doppelhaus	2 + 2 Wohnungen
· Hausgruppe	max. 2 Wohnungen
· offene Bauweise	4 Wohnungen

Im Geltungsbereich des MD sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zulässig

· im Einzelhaus	6 Wohnungen
· im Doppelhaus	3 Wohnungen
· in der Hausgruppe	2 Wohnungen

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit §§ 16 - 19 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben bedeuten:

2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) siehe Lageplaneintrag Nutzungsschablone
(§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO und § 19 BauNVO)

2.2 Höhen der baulichen Anlagen (HbA) siehe Lageplaneintrag
(§ 16 Abs. 2 - 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) in Meter über NN festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand oder Stütze mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude gleichzuhalten. Abweichungen bis minus 0,5 m sind zulässig.

3,0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Lageplaneintrag Nutzungsschablone

4,0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4,1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4,2 Auf den im Plan verzeichneten Flächen entlang der B14 und der L 356 sind bauliche Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO und Garagen, offene gedeckte Stellplätze und Werbeanlagen nicht zulässig.

4,3 Die im Plan verzeichneten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Zulässig sind Sträucher bis maximal 0,8 m Höhe, Bäume mit Kronenbeginn höher als 2,5 m, Lichtmaste und Straßenschilder.

5.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Die Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen. Geringfügige Abweichungen bis 5° sind zulässig.
Bei wahlweisem Richtungspfeil kann die Stellung und Hauptfirstrichtung alternativ erfolgen

5.2 Auf Grundstücksbreiten unter 14 m für freistehende Einzelhäuser können ausnahmsweise Gebäudehauptstellung und Firstrichtung gedreht und unter Beibehalt der Traufhöhe Dachneigungen von mindestens 15° ausgeführt werden.

6.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Es bedeuten:

V = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung für Fußgänger/-innen, Radfahrer/-innen und KFZ als Anliegerverkehr.

V1 = Landwirtschaftlicher Weg (beschränkt öffentlich im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziff. 4 Straßengesetz)

6.2 Die im Plan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

6.3 Zufahrten zu Baugrundstücken und privaten Wegeflächen sind über / von
- Einmündungsradien der Straßen / der Verkehrsflächen
- Verkehrsgrünflächen
- Flächen mit Pflanzgeboten (Pfg), ausgenommen Flächen mit Pfg 1 (Vorgärten)

nicht und von der Baisinger Straße aus nur an bezeichneten Stellen zulässig.

7.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 16 BauGB) siehe Lageplaneintrag

G 1 = Öffentliche Grünfläche. Sie ist als Kinderspielplatz mit Bäumen und Büschen, Wegen und Spiel- und Aufenthaltsflächen in freier Anlage, Aufteilung und Gestaltung anzulegen.

G 2 = Muldenflächen, für Angrenzer zugängliche wechselfeuchte Wiese. Sie dienen der oberirdischen und unterirdischen Aufnahme und Führung der Dachflächenent- wässerung der angrenzenden Bebauung.
Die Muldenflächen müssen von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

G 3 = Wiese / Wasserfläche zur temporären Rückhaltung von Dachflächenwässern mit Dauerstau sowie Bäumen und Büschen in freier Pflanzung.

8.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 = Leitungsrecht zur Führung einer unterirdischen Leitung zur Aufnahme und Führung der Dachflächenentwässerung zugunsten der Stadt Rottenburg a. N. oder Ver- / Entsorgungsträgern.

LR 2 = Leitungsrecht zur Ableitung des Wassers aus dem Wasserbehälter in historischer Lage.

GR FR 3 = Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rottenburg a. N. / Träger zur Pflege des Lärmschutzwalles.

GR FR LR 4 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 2252, 2253 und 2256.

GR FR 5 = Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Fahrrecht zugunsten Flst. 2259.

9.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), sowie
PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Lageplan verzeichneten Einzel- und Flächenpflanzgebote sind nach Abschluß der Bauarbeiten mit standortgerechten Bäumen (vorzugsweise Obstbäume) auszuführen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.
Einzelpflanzgebote und Einzelpflanzbindungen können auf Flächenpflanzgebote angerechnet werden.

9.1 Einzelpflanzgebote (Bäume)
Von den im Lageplan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen erforderlich ist.

9.2 Einzelpflanzbindung (Bäume)
Die im Lageplan verzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind sie gleichartig mit Mindestumfang 20 cm zu ersetzen.

9.3 Flächenpflanzgebote (Pfg)
Auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt für die Art und Dichte der Bepflanzung, bezogen auf das Grundstück:

Pfg 1 = Vorgartenfläche in gärtnerischer Anlage. Ebenerdige offene Stellplätze und ebenerdige offene jedoch gedeckte Stellplätze mit min. 1 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sowie Terrassen und Zugänge / Zufahrten sind zulässig. Je 5 m Zufahrtsbreite ist neben oder zwischen den Zufahrten ein kleinkroniger bis mittelkroniger Baum zu pflanzen. Das Straßenprofil ist zu beachten.

Pfg 2 = Hausgärten. Je angefangene 100 qm zu bepflanzende Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) und ein Strauch.

Pfg 3 = Wiese und Randbepflanzung. Je angefangene 100 qm zu bepflanzende Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) und zwei Sträucher auf dieser Fläche.

Pfg 4 = Hecke min. zweireihig, aus einheimischen Sträuchern / Großsträuchern mit Wildkräutersaum.

Pflanzliste 1 - Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche *
Quercus patraea	Traubeneiche (Wintereiche)
Quercus robur	Stiel-Eiche

Die mit * bezeichneten Bäume sind vorzugsweise zur Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen zu verwenden.

Pflanzliste 2 - Obstbäume

Apfelbäume
Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehrers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnenbäume
Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgenbäume
Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy Mirabelle
Pflaume

Walnußbäume
Säumlinge oder Veredelungen (kleinerer Wuchs)

Pflanzliste 3 - Sträucher

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Eunymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenkäppchen
~~europaeus~~ Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Vibumum lantana	Wolliger Schneeball
Vibumum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung und Lärmschutzwand)

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata „Veitschii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

9.4 Flächenpflanzbindung (Pfb)
Auf der im Lageplan verzeichneten Fläche sind die Bäume, Sträucher und die vorhandene bodennahe Vegetation zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang von Bäumen und Sträuchern sind sie gleichartig zu ersetzen.

9.5 Nicht überbaute Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

9.6 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, offene Stellplätze, Aufenthaltsflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster- und Rasengittersteine im Sand- / Kiesbett, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sickerstein u. ä.) auszubilden. Das Waschen und Reparieren von KFZ auf diesen Flächen ist nicht zulässig (siehe auch Hinweise: Wasserschutz mit weiteren Nutzungsuntersagungen / Verhaltensvorschriften)

9.7 Straßen- und Wegebegleitgrün
Entlang der Erschließungsflächen von privaten Grundstücken sind außerhalb von Flächen mit Pfg 2 einheimische Laubgehölze als geschnittene oder freiwachsende Hecken zu pflanzen. Unterbrechungen für Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

9.8 Lärmschutzwände L 1 und L 2 sind beidseitig einzugrünen und im Bereich L 1 mit abgestufter Vor- / Hinterpflanzung zu versehen.

9.9 Einfriedungen, Geländeangleichung
Im Bereich der Flächenpflanzgebote pfg 2, 3 und 4 dürfen Einfriedungen nicht gemauert oder betoniert werden.
Geländeangleichungen sind mit Böschungen oder Trockenmauern vorzugsweise in Naturstein vorzunehmen.
Einfriedungen entlang der Mulden sind nicht zulässig.

9.10 Drainagen mit Anschluß an das Entwässerungsmischsystem sind nicht zulässig.
Unterirdische Gebäudeteile (z.B. Keller, UG) müssen druckwasserdicht (dichte Betonwanne) ausgeführt werden.

9,11 Entwässerung von Dachflächen muß über das System der Mulden, Rigolen und Gräben erfolgen, sofern ein Anschluß möglich ist bzw. das Baugrundstück tangiert wird.

10.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

10.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind auf den Grundstücken auszuführen und von den jeweiligen EigentümerInnen kostenfrei zu dulden.

10.2 Abgrabungen des best. Geländes zur Belichtung von Untergeschossen (ausgenommen Lichtschächte) und für Zufahrten zum UG sind nicht zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Erdgeschoß ist in Bereichen gärtnerischer Nutzung anzuschütten.

11.0 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Die Lärmschutzwände sind in Lage und Höhe entsprechend dem Planeintrag auszuführen.

11.2 Der Schutz vor Lärm ist auf den im Plan verzeichneten Flächen durch geeignete Maßnahmen am Haus (Lärmschutzfenster, Außenwand- und Dachmaterialien / Aufbau) und / oder im Haus (Grundrißanordnung) so herzustellen, daß die zulässigen Werte innerhalb des Gebäudes (Aufenthaltsräume) nicht überschritten werden.
Zu beachten ist Schallschutz von Fenstern und Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 und VDI 4100 + 2719 + 2720.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
Entsprechend den Planeinschrieben bedeuten:
HbA 1 (I Geschoss) = DF 1=Satteldach (SD) mit 37 - 45° Neigung
HbA 2 (II Geschosse) = DF 2=Satteldach (SD) mit 30 - 36° Neigung

Sofern ein Gebäude in Bereichen mit HbA 1 und 2 (wahlweise) nur I-geschossig ausgeführt wird, gilt HbA 1.

1.2 Andere Dachformen und -neigungen sind bei „Nullenergiehäusern" und freistehenden quadratischen Einzelgebäuden bis 10 m Seitenlänge sowie „begrünten Dächern" und Pultdächern, Garagen / ebenerdigen offenen, jedoch gedeckten Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig. Dabei ist eine Dachneigung von mind. 15° einzuhalten und die maximale Traufhöhe maßgebend.

1.3 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel / Dachsteine, Glasdächer zur passiven Solarenergiegewinnung, sowie begrünte Dächer generell zulässig.

1.4 Dachgauben
Zulässig sind giebelständige Gauben und Schleppgauben bis 1,4 m Höhe auf Satteldächern sowie anderen zulässigen Dächern ab 25° DN

- von Traufe (siehe Pt. 2.4.1) und First (senkrecht gemessen) ist ein Abstand von min. 0,5 m vom Ortgang mind. 1,5 m und untereinander mind. 1,0 m (gemessen am Dachrand), einzúhalten.
- Die addierte Breite darf 50 % der einzelnen Dachseite, die Einzelbreite 2,5 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung giebelständiger Gauben und Deckung allgemein muß dem Hauptdach entsprechen.

1.5 Zwerchgiebel / -häuser
- Die Breite darf 25 % der einzelnen Dachseite nicht überschreiten.
- Ansonsten gelten die Maßgaben für Dachgauben.

1.6 Pro Gebäude ist eine Parabolantenne unterhalb des Firstes und in der Farbe dem Dach / der Fassade angepaßt, zulässig.

2.0 Fassadengestaltung
Geschlossene Fassaden- / Wandteile über 15 qm Fläche sind natürlich zu begrünen.

3.0 Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen (ca. 1 cbm / 50 qm Dachfläche) zu leiten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an das Mulden- Rigolensystem anzuschließen, sofern dieses das Baugrundstück tangiert.
Der Auslauf in die Mulde muß sichtbar erfolgen.

IV HINWEISE

1.0 Abfall-, Mülltonnen und private Container
Mülltonnenstandplätze sollen abgepflanzt, abgeschirmt oder ins Haus bzw. Garage / car port integriert werden.

2.0 Geologie
Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist es empfehlenswert, den statischen Nachweis auf der Grundlage von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen zu führen.

Werden bei Baumaßnahmen wasserführende Schichten angetroffen, ist das LRA Tübingen sofort zu informieren. Dauernde Grundwasserableitungen sind nicht zulässig.

3.0 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BAUGB)
Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Fläche zuzuführen.

4.0 Baumschutz
Bei Bauarbeiten ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5.0 Wasserschutzgebiet
(Heizöl, Abwasserleitungen, Herbizid- und Salzeinsatz, Autowaschen / Reparatur u. a.)

Das Plangebiet liegt entsprechend dem Planeintrag in den Schutzzonen III A und III B des durch Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 (GBl. S. 49 ff) rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quellfassung Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg a. N.
Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerungen) sind gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg (WHG), hier insbesondere der §§ 19 g ff., und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) vom 11. 02. 1994 (GBl. S. 184), geändert am 29. 11. 1995 (GBl. S. 816) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Besonders hingewiesen wird auf die Bestimmungen des § 10 VAwS (Anlagen in Schutzgebieten) und des § 23 VAwS (Überprüfung von Anlagen).

6.0 Bauantrag
Dem Bauantrag sind min. 2 Geländeschnitte (längs und quer) sowie eine Erdmassenbilanz (Differenz Aushub zu Aufschüttung) und ein Freiflächengestaltungsplan (Bepflan-zung, Einfriedung, Material der befestigten Flächen) mindestens im M 1 : 100 beizulegen.

Entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1994. Ist die Regenwasserbewirtschaftung und deren Schadlosigkeit ebenfalls darzustellen und nachzuweisen.

7.0 Ordnungswidrigkeit
Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzte 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 i. A. § 213 (1) 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 (3) 2 LBO).

ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN
BEBAUUNGSPLAN „BAISINGER WEG“

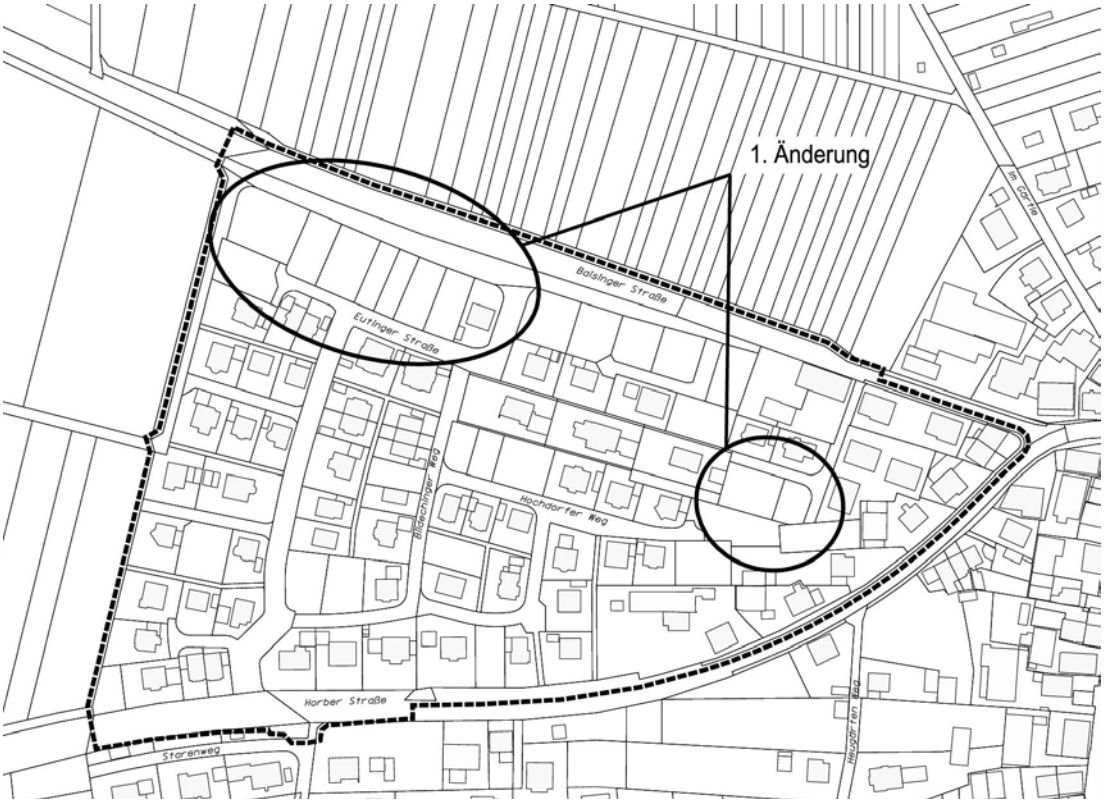
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„Baisinger Weg“ - 1. Änderung

Textteil vom 29.05.2017

Bestand der Planung: Planteil (2 Blätter) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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 13.03.2018

gez. Weigel
Bürgermeister

gez. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB **16.03.2018**

Rottenburg am Neckar, den 19.03.2018

gez. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich insbesondere das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Wohnungsanzahl, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die öffentlichen Verkehrsflächen, die Zulässigkeit von Garagen- und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) einschl. deren Ein- und Ausfahrtbereich, Flächen für Abgrabungen und Anforderungen des Lärmschutzes sowie die Zulässigkeit von Dachgauben und die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 4 u. 5 BauNVO)

In Anwendung von § 1 (4) BauNVO sind in den nachfolgend genannten Gebieten die in der Rechtsverordnung der Wasserschutzzone III A und III B (siehe Abgrenzung im Plan) aufgeführten Handlungen verboten.
Entsprechend den Planeinschrieben bedeuten:

1.1 **WA** **, WA 1, WA 2** = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig

1.2 **MD** = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2, Nr. 8. und 9. nicht zulässig.

1.3 Im Geltungsbereich des WA sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zulässig

· Einzelhaus	2 Wohnungen
· Doppelhaus	2 + 2 Wohnungen
· Hausgruppe	max. 2 Wohnungen
· offene Bauweise	4 Wohnungen

Im Gebiet WA 1 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zulässig
- Einzelhaus 7 Wohnungen
- Doppelhaus 2 + 2 Wohnungen

Im Gebiet WA 2 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zulässig
- Einzelhaus 4 Wohnungen

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit §§ 16 - 19 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben bedeuten:

2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) siehe Lageplaneintrag Nutzungsschablone
(§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf in den Gebieten WA 1 und WA 2 durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

2.2 Höhen der baulichen Anlagen (HbA) siehe Lageplaneintrag
(§ 16 Abs. 2 - 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) in Meter über NN festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand oder Stütze mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude gleichzuhalten. Abweichungen bis minus 0,5 m sind zulässig.

Im Gebiet WA 1 dürfen einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks einnehmen und die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

3,0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Lageplaneintrag Nutzungsschablone

Im Gebiet WA 1 ist die Bauweise durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge bis zu 20 m zulässig.

4,0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ; STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) ; (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und § 12 BauNVO)

4,1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4,2 Auf den im Plan verzeichneten Flächen entlang der B14 und der L 356 sind bauliche Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO und Garagen, offene gedeckte Stellplätze und Werbeanlagen nicht zulässig.

4.3 Im Anbauverbotsstreifen zur Landesstraße L 356 sind darüber hinaus nach § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO auch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Lagerflächen) nicht zulässig. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können und genehmigungsfreie Anlagen nach LBO, dürfen in diesem Bereich nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen zugelassen werden.

4.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Garagenstellplätze sind im WA 1 und WA 2 nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Die Oberkante der Garage darf die natürliche Geländeoberfläche um maximal 1,0 m überschreiten. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und einen Abstand von mind. 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen aufweisen.

Garagen sind mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit die Überdeckung nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet wird (bspw. Zuwegungen).

Oberirdische Garagen und Garagenstellplätze sind unzulässig.

6.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Es bedeuten:

V = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung für Fußgänger/-innen, Radfahrer/-innen und KFZ als Anliegerverkehr.

V1 = Landwirtschaftlicher Weg (beschränkt öffentlich im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziff. 4 Straßengesetz)

6.2 Die im Plan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

6.3 Zufahrten zu Baugrundstücken und privaten Wegeflächen sind über / von
- Einmündungsradien der Straßen / der Verkehrsflächen
- Verkehrsgrünflächen
- Flächen mit Pflanzgeboten (Pfg), ausgenommen Flächen mit Pfg 1 (Vorgärten)

nicht und von der Baisinger Straße aus nur an bezeichneten Stellen zulässig.

6.4 Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitt zulässig (siehe Lageplaneintrag). Es ist in dem Straßenabschnitt lediglich eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m zulässig.

9.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), sowie PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Lageplan verzeichneten Einzel- und Flächenpflanzgebote sind nach Abschluß der Bauarbeiten mit standortgerechten Bäumen (vorzugsweise Obstbäume) auszuführen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.
Einzelpflanzgebote und Einzelpflanzbindungen können auf Flächenpflanzgebote angerechnet werden.

9.3 Flächenpflanzgebote (Pfg)
Auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt für die Art und Dichte der Bepflanzung, bezogen auf das Grundstück:

Pfg 3 = Wiese und Randbepflanzung. Je angefangene 100 qm zu bepflanzende Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) und zwei Sträucher auf dieser Fläche.

Im Gebiet WA 2 sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche Pfg 3 Spielgeräte für Kleinkinder zulässig, sofern diese in die Wiesenfläche integriert werden.

10.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

10.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind auf den Grundstücken auszuführen und von den jeweiligen EigentümerInnen kostenfrei zu dulden.

10.2 Abgrabungen des best. Geländes zur Belichtung von Untergeschossen (ausgenommen Lichtschächte) und für Zufahrten zum UG sind nicht zulässig.

Im Gebiet WA 1 sind jedoch Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Herstellung einer Zufahrt zu den Garagen und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig (s. Ziff. II.6.4).

11.0 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Die Lärmschutzwände sind in Lage und Höhe entsprechend dem Planeintrag auszuführen.

11.2 Der Schutz vor Lärm ist auf den im Plan verzeichneten Flächen durch geeignete Maßnahmen am Haus (Lärmschutzfenster, Außenwand- und Dachmaterialien / Aufbau) und / oder im Haus (Grundrißanordnung) so herzustellen, daß die zulässigen Werte innerhalb des Gebäudes (Aufenthaltsräume) nicht überschritten werden.
Zu beachten ist Schallschutz von Fenstern und Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 und VDI 4100 + 2719 + 2720.

11.3 Für die Gebiete WA 1 und WA 2 wurden Lärmpegelbereiche zur nördlich angrenzenden Landesstraße L 356 ausgewiesen, welche als Grundlage für die Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen dienen. Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Januar 2017 wird verwiesen.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzgutachtens sind auch die Hinweise unter Ziffer IV.8.0 zu beachten.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 unverändert weiter.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
Entsprechend den Planeinschrieben bedeuten:
HbA 1 (I Geschoss) = DF 1=Satteldach (SD) mit 37 - 45° Neigung
HbA 2 (II Geschosse) = DF 2=Satteldach (SD) mit 30 - 36° Neigung
HbA 3 (III Geschosse) = DF 3=Satteldach (SD) mit 30 - 36° Neigung
Sofern ein Gebäude in Bereichen mit HbA 1 und 2 (wahlweise) nur I-geschossig ausgeführt wird, gilt HbA 1.

1.4 Dachgauben
Zulässig sind giebelständige Gauben und Schleppgauben bis 1,4 m Höhe auf Satteldächern sowie anderen zulässigen Dächern ab 25° DN

- von Traufe (siehe Pt. 2.4.1) und First (senkrecht gemessen) ist ein Abstand von min. 0,5 m vom Ortgang mind. 1,5 m und untereinander mind. 1,0 m (gemessen am Dachrand), einzuhalten.
- Die addierte Breite darf 50 % der einzelnen Dachseite, die Einzelbreite 2,5 m nicht überschreiten. ; in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachgauben bis zu einer Einzelbreite von 5,5 m zulässig.
- Die Dachneigung giebelständiger Gauben und Deckung allgemein muß dem Hauptdach entsprechen.

4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)
Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:
- Unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

Je Wohnung ist unabhängig von der Wohnfläche mindestens 1 Garagenstellplatz unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) herzustellen.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

5.0 Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Im Übrigen gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 unverändert weiter.

IV. HINWEISE

2.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper), die von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offener bzw. lehmerfüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

4.1 Baumfällungen/ Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

6.1 Luftrechtliche Belange

Sofern es für das Vorhaben der Stellung von Baukränen bedarf, ist durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2 Luftverkehr (RPS) keine Zustimmung erforderlich, sofern die Kräne eine Gesamthöhe von 524m ü. NN nicht überschreiten. Bei Überschreitungen sind (sobald hierzu nähere Daten bekannt sind) die Kräne bei dem RPS mit dem Formblatt „https://rp.badenwuerttemberg. de/ Themen/ Verkehr/Luft/Documents/AntragLuftrechtlGenehmigung.pdf“ zu beantragen.

8.0 Lärmschutzgutachten

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) sind Immissionsschutzmaßnahmen wie folgt notwendig:

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) des jeweiligen Außenbauteils nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen und nachzuweisen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm):

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Planes 1654-03.

Bei Wohnräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich mit Nachweispflicht, ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Plan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

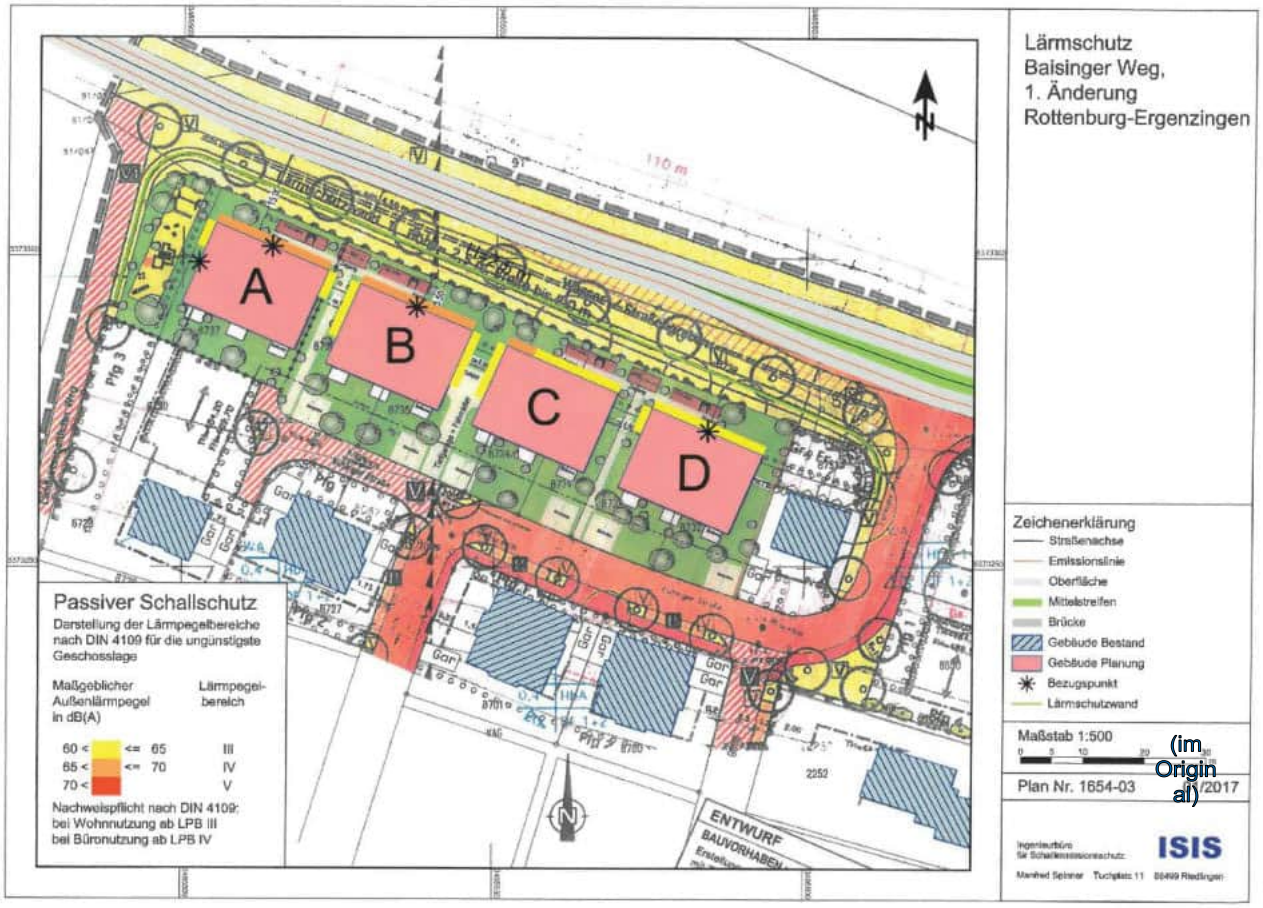


Abbildung: Darstellung der Lärmpegelbereiche (Plan 1654-03)

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Januar 2017 wird verwiesen.

9.0 DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Rottenburg am Neckar, den 29.05.2017

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 1- 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) BauGB u. § 16-20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

HbA — Höhe baulicher Anlagen (mit Nr.)

TH = 490 — Traufhöhe maximal (m ü.NN)

FH = 490 — Firsthöhe maximal (m ü.NN)

BAUWEISE UND BAUGRENZE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

O — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

E/D — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO u. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

überbaubaure Grundstücksfläche

nichtüberbaubare Grundstücksfläche, Gebäude und bauliche Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) entlang B14 und L 356

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) - Firstrichtung

Stellung der baulichen Anlagen alternativ (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) - Firstrichtung alternativ

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Fahrbahn

Gehweg

Öffentliche Parkierung, Pflanzfläche, Baumstandort

separater Fuß- und Radweg

Landwirtschaftlicher Weg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsgrünfläche,
Graben, Mulde

Zufahrtsverbot

Grundstückszufahrt vorgeschrieben

Steigung/Straßenlängsgefälle,
Visierbruch, Straßenquergefälle

freizuhaltendes Sichtfeld

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (mit Nr.)

PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)

Pflanzgebot Einzelbaum, Anpflanzung

Pflanzbindung Einzelbaum, Erhalt

Grosskronig, mittelkronig, kleinkronig (Hinweis)

Pflanzgebot für Sträucher (mit Nr.)

Flächenpflanzgebot als Pflanzzone (mit Nr.)

Flächenpflanzbindung, Erhalt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Fläche für Ver- und Entsorgung

Trafostation

Wasserbehälter

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Ga.

Zulässiger Standort Garagen, offene ebenerdige Stellplätze, offene ebenerdige, jedoch gedeckte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Stp.

Zulässiger Standort offene Stellplätze, offene ebenerdige, jedoch gedeckte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Gr Lr Fr

GR = Gehrecht, LR = Leitungsrecht, FR = Fahrrecht (mit Nr.)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Festsetzung/ Trauf- und Firsthöhe (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung/ Trauf- und Firsthöhe

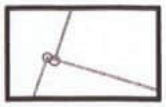
Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhe

Lärmschutzwand

Lärmschutzmassnahmen am /im Haus speziell in Ober- und Dachgeschossen

Lärmschutzmassnahmen am /im Haus speziell in Dachgeschossen

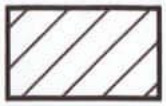
Lärmschutzmassnahmen am /im Haus zur Horber Strasse (Hinweis: B14 entfällt)



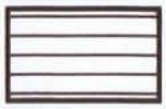
bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze (Hinweis)

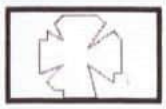
bestehendes Gelände, Höhenlinie



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Wirtschaftsgebäude, Garage oder Nebenanlage



bestehender Baum

Grenze Wasserschutzgebiet
Zone IIIA / IIIB

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen (HbA)
Bauweise	Dachform Dachneigung

Ergänzung Planzeichenerklärung - 1. Bebauungsplanänderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA 1, WA 2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

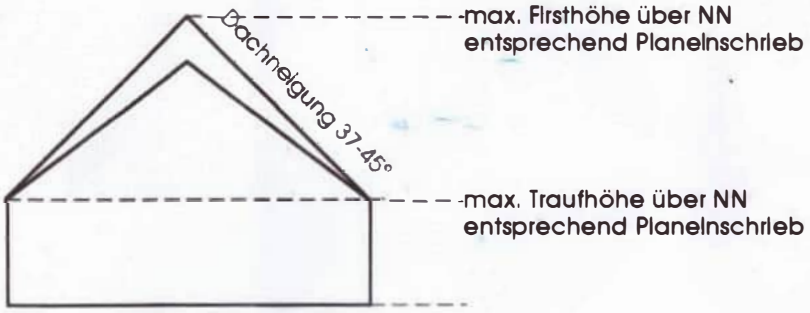
a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

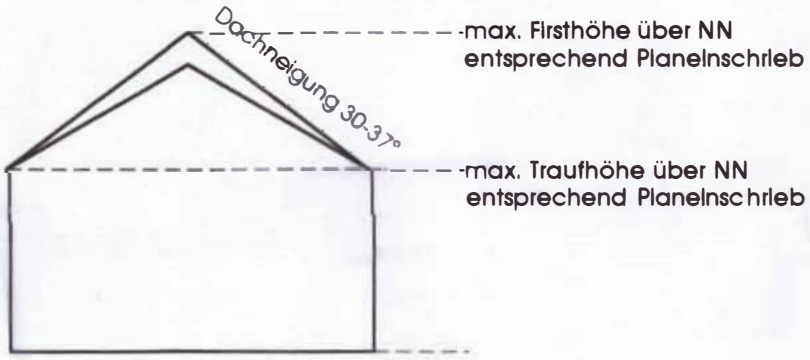
Zufahrt — Ein- und Ausfahrtbereich für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) vorgeschrieben

SCHEMASCHNITTE

Höhe der baulichen Anlage (HbA) 1



Höhe der baulichen Anlage (HbA) 2



ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN
BEBAUUNGSPLAN „BAISINGER WEG"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg a. N. hat am **11.05.1999** beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am **21.05.1999** ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am **21.10.1993**

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **11.05.1999** die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
In der Fassung vom **24.04.1999** von **01.06.1999** bis **30.06.1999**
In der Fassung vom ..... von ..... bis .....

Rottenburg am Neckar, den **02.07.1999**

.....

.....
Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am **27.07.1999** als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **15.07.1999**, sowie die Begründung in der Fassung vom **15.07.1999/27.07.1999**

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den **28.07.1999**

.....
Bürgermeister

.....
Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **29.10.1999** wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den **29.10.1999**

.....
Leiter des Stadtplanungsamtes

Gefertigt i.A. der Stadt Rottenburg a.N.
C. Grieser, RBM, Klopstockstr. 57, 70193 Stuttgart, Tel.: 0711 - 63 48 50, Fax: 0711 - 636 44 91

1.Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 13a BauGB — **04.04.2017**

Ortsübliche Bekanntmachung — am 13.04.2017

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB — **04.04.2017**

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — vom 24.04.2017 bis 23.05.2017

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 22.02.2017

Begründung in der Fassung — vom 22.02.2017

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB — **25.07.2017**

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 29.05.2017

Begründung in der Fassung — vom 29.05.2017

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 13.03.2018

Erster Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB — am 16.03.2018

Rottenburg am Neckar, den 19.03.2018

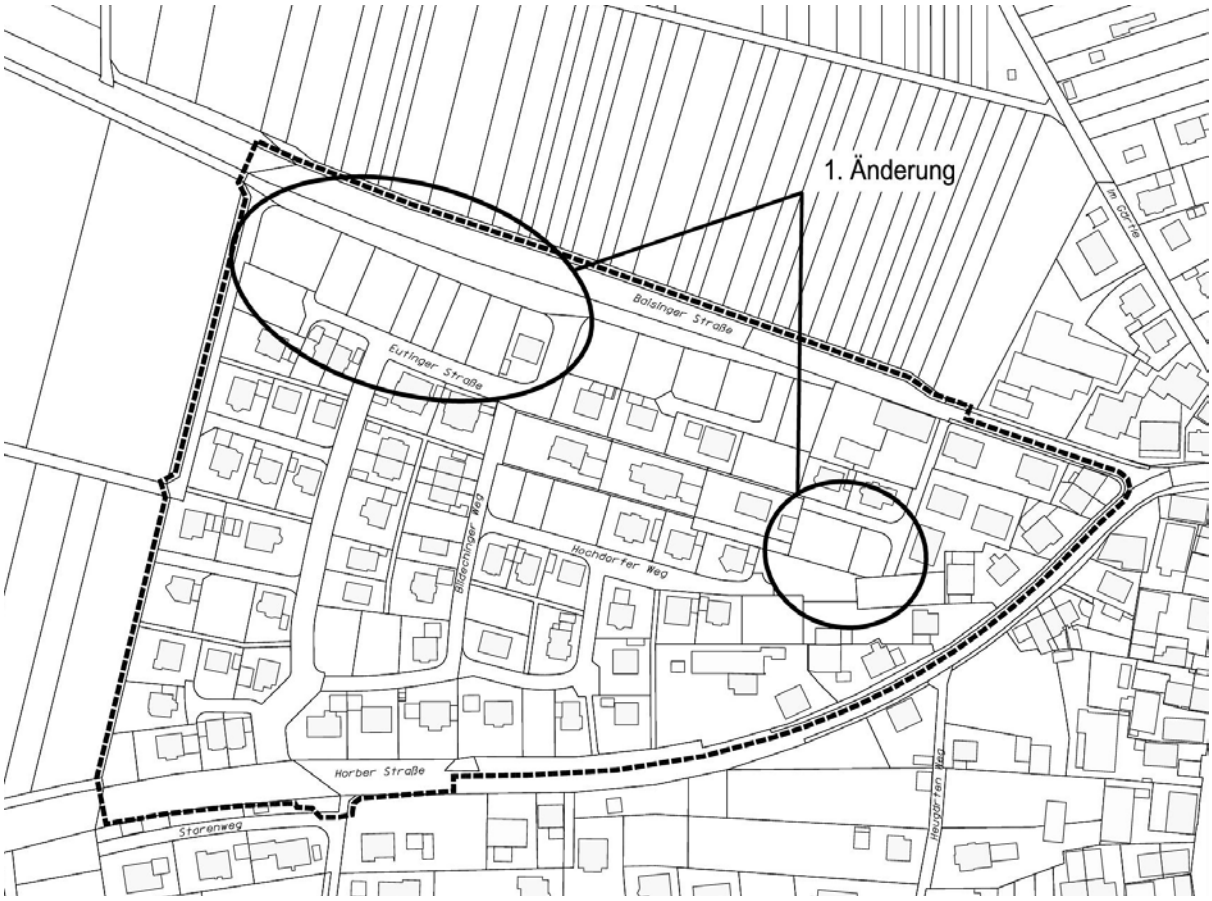
Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„Baisinger Weg“ - 1. Änderung

Begründung vom 29.05.2017



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planänderung

2. Übergeordnete Planungen

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

4.1 Bebauungsplan „Baisinger Weg“

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

4.3 Auswirkungen der Planung

4.4 Planungsverfahren

5. Planänderungen

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

5.2 Textliche Festsetzungen

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Bauweise

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.5 Verkehrsflächen

6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

6.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

6.8 Lärmschutz

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

7.2 Stellplatzverpflichtung

8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Anlagen

Anlage 1:
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Baisinger Weg“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:
Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baisinger Weg“
der von der aktuellen Änderung betroffenen beiden Teilbereiche

Anlage 3:
Gebäudeplanung BTM-Wohnbau GmbH; Stand 02.02.2017

Anlage 4:
Bebauungsplan „Baisinger Weg“ - 1. Änderung vom 29.05.2017 (2 Deckblätter)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, bestehende Baulücken zu aktivieren und das Wohngebiet in einem städtebaulich verträglichen Umfang einer Nachverdichtung zuzuführen.

Aktuell sind in Ergenzingen (neben den 9 Bauplätzen der 1. Bebauungsplanänderung „Baisinger Weg“) nur noch 6 städtische Wohnbauplätze verfügbar. Zudem gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit zur Schaffung eines zusätzlichen Angebots. Zur Umsetzung ist in zwei Bereichen des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ eine Überplanung erforderlich. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum.

Der Änderungsbereich 1 betrifft die Baugrundstücke zwischen der Eutinger Straße und der Landesstraße L 356. Hier bemüht sich die Stadt Rottenburg am Neckar schon seit Erschließung des Baugebiets „Baisinger Weg“ um eine Wohnbebauung.

Der im Bebauungsplan festgesetzte 20 m breite Anbauverbotsstreifen entlang der L 356 führt dazu, dass die nördlichen Grundstücksteile derzeit nicht bebaut werden können und die überbaubaren Flächen im mittleren und südlichen Bereich positioniert sind.

In den vergangenen Jahren konnte aufgrund dieser ungünstigen Rahmenbedingungen nur ein Bauvorhaben am östlichen Rand des Areals realisiert werden. Auf den westlich gelegenen Flächen entstanden in der Folge langjährige Baulücken.

Aus Anlass der Anfrage eines örtlichen Bauträgers zum Erwerb der vorgenannten (unbebauten) Fläche und zur geplanten Errichtung von Mehrfamilienhäusern, hat das Baudezernat die Möglichkeiten einer Bebauung geprüft. Das Vorhaben würde u.a. zu einer Überschreitung des im Bebauungsplan "Baisinger Weg" festgesetzten Abstandsstreifens zur L 356 um 5 m führen.

Aus folgenden städtebaulichen Gründen ist das Areal als gut geeignet für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern einzuschätzen:

- Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Eutinger Straße und deren bestehenden Anschluss an die Landesstraße 356 (kurze Verkehrswege).
- Das Areal befindet sich am nördlichen Rand des Baugebiets „Baisinger Weg“ und direkt südlich angrenzend an die L 356 (Höhenentwicklung/ Verschattung).
- Die vorhandene Lärmschutzwand schirmt das Baugebiet bereits heute vom Straßenraum der L 356 ab.
- Der Grundstückszuschnitt ermöglicht eine kompakte und flächenschonende Bebauung des Areals.
- Bei einer Positionierung der Wohngebäude im nördlichen Grundstücksbereich können nach Süden orientierte, ruhige Außenwohnbereiche realisiert werden.
- Im Zuge der Bebauungsplanänderung kann eine Höhenstaffelung zur freien Landschaft sichergestellt werden.
- Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Eutinger Straße wurden bereits zwei Mehrfamilienhäuser realisiert.

Der Ortschaftsrat Ergenzingen hat die Konzeption eines örtlichen Bauträgers (BTM-Wohnbau GmbH) zur Errichtung von 4 Wohngebäuden (drei Gebäude mit je 7 Wohneinheiten und ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten) sowie 1,5 Stellplätzen pro Wohnung am 22.06.2016 gebilligt.

Im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung hat die Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen der Reduzierung des Anbauverbotsstreifens am 16.08.2016 unter bestimmten Voraussetzungen zugestimmt (s. Ziff. 6.4).

Im Änderungsbereich 2 sind zwei Bauplätze vorhanden, für die sich aufgrund des ungünstigen Zuschnitts bisher keine Interessenten gefunden haben. Durch eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen (vor allem im Hinblick auf die überbaubaren Flächen) sollen diese langjährigen Baulücken aktiviert werden.

Für die geplanten Anpassungen des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ in den von der Überplanung betroffenen Änderungsbereichen 1 und 2, müssen die entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geändert werden.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 25.11.2016) sind die Wohngebiete des Baugebiets „Baisinger Weg“ einschl. der beiden Änderungsbereiche als bestehende Wohnbauflächen dargestellt. Der als Dorfgebiet festgesetzte östliche Bereich des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ ist im FNP als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Baisinger Weg“ liegt im Nordwesten von Ergenzingen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha und weist ein Gefälle von rd. 481 Meter über Normalnull (m ü. NN) im Nordwesten bis auf rd. 472 m ü. NN im Süden auf.

Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch faktische Wohn- oder Misch- bzw. Dorfgebiete begrenzt. Westlich stellen angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen den Übergang zur freien Landschaft dar; nördlich der Landesstraße L 356 dehnen sich gärtnerische Nutzungen aus.

Die im Bebauungsplan „Baisinger Weg“ ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden weitgehend realisiert; sodass (neben den Potenzialen der 1. Änderung) im Baugebiet nur noch zwei Baulücken vorhanden sind.

Die 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf zwei Teilflächen des Geltungsbereichs.
Der Änderungsbereich 1 umfasst die Flst.Nr. 8731, 8732, 8733, 8734, 8734/1, 8735, 8736 und 8737 zwischen der im Süden gelegenen Eutinger Straße und der Baisinger Straße (L 356) als nördlicher Begrenzung; die Flächengröße beträgt insgesamt 3.600 m². Zusätzlich werden Teilbereiche der Eutinger Straße (Flst.Nr. 8702) auf einer Fläche von ca. 80 m² geändert.
Der Änderungsbereich 2 umfasst die Flst.Nr. 8657 und 8658 im östlichen Bereich des Gebiets, südlich angrenzend an eine vorhandene Stichstraße; die Flächengröße beträgt 739 m².

Beide Änderungsbereiche befinden sich im Norden des Baugebiets „Baisinger Weg“; sie sind über die Baisinger Straße (L 356) an den übergeordneten Verkehr angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt beim Änderungsbereich 1 über die Eutinger Straße, welche unweit dieses Gebiets von der L 356 abzweigt und als Haupterschließungsstraße des Wohngebiets die Verbindung zur südlich gelegenen Horber Straße darstellt.
Der Änderungsbereich 2 wird über eine von der Baisinger Straße (L 356) abzweigende Stichstraße (Lagebezeichnung: ebenfalls Baisinger Straße) erschlossen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Das von der 1. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Baisinger Weg“

Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit dem 29.10.1999 setzt beidseitig der zentralen „Eutinger Straße“ sowie im östlichen Bereich westlich der Baisinger Straße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das südöstliche Plangebiet orientiert sich in Richtung der Ortsmitte von Ergenzingen, hier ist ein Dorfgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Baugebiets „Baisinger Weg“ übernimmt die Eutinger Straße als festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche die wesentliche Erschließungsfunktion. Sie stellt die Verbindung zwischen der Horber Straße im Süden und der Baisinger Straße (L 356) im Norden her. Abzweigend von der Eutinger Straße und im östlichen Bereich des Plangebiets (Änderungsbereich 2) setzt der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) fest.

Der Bebauungsplan trifft differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; das umfasst die Höhen der baulicher Anlagen, die Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl (S. Ziff. 6.2). Darüber hinaus wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude (Art der baulichen Nutzung) und die Bauweise festgesetzt.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Artenschutz
Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Die zu überplanenden Areale stellen sich überwiegend als Wiesenbereiche dar. Auf den überbaubaren Flächen des Änderungsbereiches 1 sind keine Einzelbäume oder flächige Gehölzstrukturen vorhanden. Einzelne Bäume stehen auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Lärmschutzwand; diese sind zu erhalten (Pflanzbindung).
Im Änderungsbereich 2 steht auf dem Fl.st. Nr. 8657 ein Birnbaum mit geringer Vitalität. Baumhöhlen wurden bei einer Begehung im Februar 2017 nicht gesichtet. Eine Fällung des Baumes ist aus Naturschutzgründen nur vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

4.3 Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich 1 nimmt die Siedlungsdichte mit der Planänderung geringfügig zu, da sich das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Wohnungszahl je Einzelhaus erhöht.

Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ lässt im Änderungsbereich 1 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu. Bei einer guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen können auf dem Areal bis zu 22 Wohnungen errichtet werden.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird die Errichtung von 3 Einzelhäusern mit jeweils max. 7 Wohnungen (WA 1) und 1 Einzelhaus mit max. 4 Wohnungen (WA 2) ermöglicht, insgesamt können auf dem Areal damit 25 Wohnungen entstehen.

Aus städtebaulicher Sicht sind infolge der geplanten Änderungen nur geringe Auswirkungen auf die bauliche Dichte und die Nutzungsintensität innerhalb des Wohngebiets zu erwarten. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht erheblich vergrößert, zudem bleiben die im Wohngebiet zulässigen Nutzungen unverändert.

Parallel zur leicht erhöhten Anzahl zulässiger Wohnungen, ist auch mit einer entsprechenden Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch die zulässige bzw. geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern am nördlichen Rand des Baugebiets ist allerdings kein zusätzlicher Durchgangverkehr zu erwarten, da eine kurze und direkte Anbindung an die L 356 gegeben ist. Als Ergebnis der Planänderung ist von einer geringen Mehrbelastung im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Lärmemissionen auszugehen.

Die Parkierung muss entsprechend der Stellplatzverpflichtung (abweichend von den Festsetzungen im übrigen Plangebiet) überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden (Tiefgarage). Die Ausdehnung der Tiefgarage und der mögliche Ein- und Ausfahrtbereich zur Eutinger Straße wird durch den Bebauungsplan vorgegeben.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. zulässigen Baustrukturen im Plangebiet, der günstigen Lage am nördlichen Gebietsrand und der guten verkehrlichen Anbindung, führen die geplanten Erhöhungen der zulässigen Wohnungsanzahl und des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht nicht zu relevanten Mehrbelastungen im Plangebiet.

Bereits jetzt befinden sich südlich des Plangebiets zwei Mehrfamilienhäuser (Eutinger Straße Nr. 9 u.11), sodass mit der Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser keine negativen Auswirkungen auf den Gebietscharakter verbunden sind.

Im Änderungsbereich 2 sind als Folge der 1. Bebauungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, da insbesondere zwei bestehende Bauplätze aktiviert werden und sich dadurch die Anzahl der im Gebiet zulässigen Wohnungen nicht erhöht.
Anstelle einer Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus (max. 2+2 Wohnungen) werden durch die Änderung 2 Einzelhäuser (mit jeweils max. 2 Wohnungen) zulässig.

4.4 Planungsverfahren

Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 04.04.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Baisinger Weg“ - 1. Änderung und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 24.04.2017 und dem 23.05.2017 statt. Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger wurden insbesondere zu folgenden Themen vorgetragen:

- Verdichtung der Bebauung im Gebiet Baisinger Weg
- Gefahrenpotential aufgrund der Unübersichtlichkeit und des zunehmenden Verkehrs
- Verkehrstechnische Entschärfung der nördlichen Einfahrt
- Mehraufkommen an Fahrzeugen im Baugebiet und Parkplatzsituation
- Empfundene Ungleichbehandlung bei den jetzigen Anwohnern
- Umsetzung verkehrsberuhigter Bereiche
- Nicht mehr gewährleistete Zufahrt zu einer Privatstraße
- Einrichtung einer Notausfahrt aus der Privatstraße

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

- Die Stellungnahme des Landratsamts Tübingen bezieht sich auf das Thema Naturschutz; es wird auf ein mögliches Vorkommen von Zauneidechsen und den zulässigen Zeitraum für Baumfällungen hingewiesen.
- Das Regierungspräsidium Tübingen verweist hinsichtlich der Belange des Straßenverkehrs auf die im Vorfeld bereits durchgeführten Abstimmungen.
- In der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden Hinweise zur Geotechnik vorgetragen.
- Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist auf eine notwendige Abstimmung, sofern die Baukräne eine bestimmte Gesamthöhe ü. NN überschreiten.

5. Planänderungen

Die Änderungen beziehen sich auf zwei Teilflächen des Geltungsbereichs (s. Ziff. 3). Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Änderungsbereich 1

- Aufnahme/ Änderung der Nutzungsschablone für das Gebiet WA 1 im Hinblick auf: Grundflächenzahl (GRZ), Höhen der baulichen Anlagen (HbA) und Bauweise
- Aufnahme/ Änderung der Nutzungsschablone für das Gebiet WA 2 im Hinblick auf: Grundflächenzahl (GRZ) und Höhen der baulichen Anlagen (HbA)
- Änderung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalnull in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Grundstücksflächen)
- Reduzierung des Anbauverbotsstreifens zur Landesstraße L 356
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs zur Tiefgarage im Gebiet WA 1
- Änderung der Darstellung öffentlicher Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)
- Herausnahme öffentlicher Verkehrsgrünflächen in der Eutinger Straße
- Verkleinerung der Pflanzgebotsfläche Pfg 2 (Hausgärten)
- Herausnahme der Pflanzbindung zum Erhalt eines Einzelbaums im Gebiet WA
- Aufnahme einer zusätzlichen Symbollinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Gebieten WA und WA 1
- Verschiebung von Abgrenzungen unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen
- Entfernung von Vorschlägen zur Grundstücksparzellierung

Änderungsbereich 2

- Aufnahme/ Änderung der Nutzungsschablone im Hinblick auf: Grundflächenzahl (GRZ) und Bauweise
- Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Grundstücksflächen)
- Ausweisung von Flächen für Garagen
- Anpassung der Pflanzgebotsfläche Pfg 1 (Vorgartenfläche)
- Herausnahme der Pflanzgebotsfläche Pfg 2 (Hausgärten)
- Verlängerung der Pflanzgebotsfläche Pfg 4 (Hecke)
- Herausnahme der Pflanzbindung zum Erhalt von drei Einzelbäumen
- Änderung eines Vorschlags zur Grundstücksparzellierung

5.2 Textliche Festsetzungen

Änderungsbereich 1

- Ergänzung der Wohngebietskategorien WA 1 und WA 2 mit Erhöhung der maximal zulässigen Wohnungsanzahl je Einzelgebäude
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,7 in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Überschreitung der maximalen Traufhöhe für einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen im Gebiet WA 1
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Gebiet WA 1
- Regelung der Unzulässigkeit von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Anbauverbotsstreifen zur L 356 und Benennung der Zustimmungspflicht für genehmigungsfreie Anlagen nach LBO durch das Regierungspräsidium Tübingen
- Regelung zur Unterbringung von Garagen und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) und zur Unzulässigkeit oberirdischer Garagen und Garagenstellplätze in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs zur Tiefgarage im Gebiet WA 1

- Zulassung von Spielgeräten für Kleinkinder in der Pflanzgebotsfläche Pfg 3 (Wiese und Randbepflanzung) des Gebiets WA 2
- Zulassung von Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Herstellung einer Tiefgaragenzufahrt im Gebiet WA 1
- Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen auf Grundlage ermittelter Lärmpegelbereiche zur nördlich angrenzenden Landesstraße L 356
- Regelung der Dachform und Dachneigung bei drei Vollgeschossen (HbA 3)
- Regelung der Zulässigkeit von Dachgauben in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Aufnahme einer Stellplatzverpflichtung in den Gebieten WA 1 und WA 2

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zusätzlich zum bestehenden Wohngebiet (WA) werden im Änderungsbereich 1 die Gebietskategorien WA 1 und WA 2 ergänzt. Diese unterscheiden sich vom Gebiet WA durch eine Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl.

Die pro Einzelhaus maximal zulässige Anzahl an Wohnungen wird im Gebiet WA 1 von 2 auf 7 und im Gebiet WA 2 von 2 auf 4 angehoben. In Verbindung mit Änderungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit vergrößert sich damit die zulässige Kubatur der Gebäude. Insgesamt wird im Änderungsbereich 1 (verteilt auf 4 Einzelgebäude) eine maximale Anzahl von 25 Wohnungen zulässig.

In den Wohngebieten des Planbereichs „Baisinger Weg“ sind überwiegend nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen oder nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 bzw. maximal 2+2 Wohnungen zulässig. Stellenweise ist auch eine höhere Anzahl an Wohnungen zulässig. Auf zwei Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets (südlich der L 356 und westlich des Bildechinger Weges) sind bei einer festgesetzten offenen Bauweise maximal 4 Wohnungen je Gebäude zulässig. Innerhalb des Dorfgebiets sind Einzelhäuser mit maximal 6 Wohnungen, Doppelhäuser mit maximal 2+2 Wohnungen und Hausgruppen mit max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Südlich angrenzend an den Änderungsbereich 1 wurden in der Eutinger Straße bereits 2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohnungen errichtet (Eutinger Str. Nr. 9 und 11).

Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ - 1. Änderung trifft für die Gebiete WA 1 und WA 2 ergänzende Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhen und Geschossigkeit), zur Bauweise und zur Unterbringung der Stellplätze. Unter Berücksichtigung dieser differenzierten Vorgaben und der im Plangebiet bereits vorhandenen bzw. zulässigen Baustrukturen, führt die geplante Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl aus städtebaulicher Sicht nicht zu relevanten Mehrbelastungen im Plangebiet.

Zur Abgrenzung der bestehenden Bebauung auf dem Flst. Nr. 8731 (WA) gegenüber den westlich angrenzenden Flurstücken (WA 1) wird eine zusätzliche Symbollinie eingefügt (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen).

6.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhen der baulichen Anlagen (HbA) sowie die maximale Zahl an Vollgeschossen definiert. Die Festsetzungen ändern sich wie folgt:

Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen im Baugebiet „Baisinger Weg“ überwiegend zwischen 0,35 und 0,4. An zwei Stellen im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets ist eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Drei Randbereiche zeichnen sich durch eine GRZ von 0,25 bis 0,3 aus; hierzu zählen neben der südwestlich gelegenen Randfläche an der Horber Straße auch die beiden Bereiche der 1. Bebauungsplanänderung.

Änderungsbereich 1
Im Gebiet WA 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und im Gebiet WA 2 von 0,25 auf 0,4 erhöht. Die zulässige Grundfläche darf in den Gebieten WA 1 und WA 2 durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

Mit der Anhebung auf eine GRZ von 0,4 wird ein Maß erreicht, welches der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ bereits in den Wohngebieten südlich der Eyacher Straße festsetzt. Durch diese angemessene Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl wird eine Voraussetzung für die geplante Nachverdichtung am nördlichen Gebietsrand erreicht.
Zu diesem Zweck wird auch eine Überschreitung der GRZ bis zu maximal 0,7 zugelassen, welche in Verbindung mit der vorgeschriebenen Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO steht (Garagen und Stellplätze mit ihrem Zufahren, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).

Änderungsbereich 2
Im Änderungsbereich 2 erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,35.

Damit wird Bezug genommen auf die festgesetzten GRZ in angrenzenden Gebieten (GRZ von 0,3 bis 0,4). Unter Berücksichtigung des vergrößerten Baufensters wird eine Überbauung der beiden Bauplätze mit zwei Einzelhäusern ermöglicht - ohne die zulässige Anzahl an Wohnungen zu erhöhen.

Höhen der baulichen Anlagen (HbA)

Betroffen von der Anpassung sind die Gebiete WA 1 und WA 2 im Änderungsbereich 1.

Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über NN
Die per Lageplaneintrag festgesetzten Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) in Meter über Normalnull (m ü.NN) werden wie folgt erhöht:

	WA 1 Östlicher Bereich	**WA 1 Mittlerer Bereich**	**WA 1 Westlicher Bereich**	**WA 2**
Bebauungsplan "Baisinger Weg"	TH 485,50 FH 489,50	Östlicher Teil TH 485,50 FH 489,50 Westlicher Teil TH 486,00 FH 490,00	Östlicher Teil TH 486,00 FH 490,00 Westlicher Teil TH 486,50 FH 490,50	TH 484,20 FH 489,70
Bebauungsplan "Baisinger Weg" – 1. Änderung	TH 486,15 FH 490,30	TH 486,45 FH 490,60	TH 486,55 FH 490,70	TH 485,00 FH 489,15
Festgesetzte Erhöhung	TH 0,65 m FH 0,80 m	Östlicher Teil TH 0,95 m FH 1,10 m Westlicher Teil TH 0,45 m FH 0,60 m	Östlicher Teil TH 0,55 m FH 0,70 m Westlicher Teil TH 0,05 m FH 0,20 m	TH 0,80 m FH keine

Grundlage der vorgenannten differenzierten Höhenfestsetzungen sind die in der Planzeichnung dargestellten Symbollinien zur Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen. Im Hinblick auf die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern werden zwei Abgrenzungslinien verschoben.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind als Höchstmaße über Normalnull festgesetzt. Sie beziehen sich damit nicht konkret auf das vorhandene Geländeniveau jedes einzelnen Bauplatzes, sondern setzen teilweise auch für mehrere benachbarte Baugrundstücke einheitliche maximale Höhen fest.
Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles entstehen somit bei benachbarten Bauplätzen teilweise unterschiedliche zulässige Gebäudehöhen – bezogen auf das vorhandene Geländeniveau.

Das betrifft auch den östlichen und einen Teil des mittleren Bereichs des Gebiets WA 1 im Vergleich zu den südlich gelegenen Gebäuden Eutinger Straße Nr. 9 und 11. Trotz des vorhandenen Geländegefälles setzt der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ für das gesamte Areal identische Höchstmaße über NN fest.

Vor diesem Hintergrund sind neben den absoluten Höchstmaßen über NN auch die zulässigen Gebäudehöhen über dem Geländeniveau zu betrachten. Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird im Gebiet WA 1 eine max. Firsthöhe von bis zu 10,5 m und eine Traufhöhe von bis zu 6,4 m über Gelände zulässig. Damit wird die bestehende Firsthöhe der Gebäude Eutinger Straße Nr. 9 und 11 leicht unterschritten und die Traufhöhe um bis zu 0,6 m überschritten.

Neben den maximalen Trauf- und Firsthöhen trifft der Bebauungsplan in der Nutzungsschablone auch Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ setzt diese Zahl als HbA 1 (I Geschoss) und HbA 2 (II Geschosse) fest.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird die Geschossigkeit im Gebiet WA 1 von I bis II Vollgeschossen (HbA 1+2) auf II bis III Vollgeschosse (HbA 2+3) angehoben. Im Gebiet WA 2 erfolgt eine Anhebung von I Vollgeschoss (HbA 1) auf II Vollgeschosse (HbA 2).

Mit den differenzierten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet die 1. Bebauungsplanänderung ein städtebaulich verträgliches Einfügen der geplanten Neubebauung. Darüber hinaus wird eine Höhenstaffelung zwischen den Gebieten WA 1 und WA 2 und zur freien Landschaft sichergestellt.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich - bezogen auf das Geländeniveau - an den bereits errichteten Mehrfamilienhäusern südlich des Plangebiets.

Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) ist im Gebiet WA 1 ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks einnehmen und die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.
Damit wird bei einer maximal dreigeschossigen Bebauung (bei festgesetzter Dachform Satteldach) insbesondere der Einbau von Aufzugsschächten ermöglicht.

6.3 Bauweise

In den Wohngebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt; überwiegend sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen oder nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 bzw. maximal 2+2 Wohnungen zulässig.

Änderungsbereich 1
Für das Gebiet WA 1 wird die Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern durch eine abweichende Bauweise ersetzt. Es ist eine offene Bauweise – jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 20 m – zulässig.

Durch eine Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 20 m, werden regelmäßige Unterbrechungen der Bebauung und eine städtebaulich geeignete Körnung im Gebiet sichergestellt. Durchgehende Baukörper (bis maximal 50 m bei offener Bebauung) sind ausgeschlossen.

Änderungsbereich 2
Die bisherige Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern (D mit maximal 2+2 Wohnungen) wird dahingehend geändert, dass nur noch Einzelhäuser (E mit maximal 2 Wohnungen) möglich sind.
Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die auf den beiden Bauplätzen bisher maximal zulässige Wohnungsanzahl nicht erhöht.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Änderungsbereich 1
Im Norden der Gebiete WA, WA 1 und WA 2 wird das Baufenster um 5,0 m in Richtung der Landesstraße L 356 vergrößert. Damit eröffnen sich auf den nördlichen Grundstücksflächen erweiterte Baumöglichkeiten.

Das Ziel besteht darin, die Baugrundstücke baulich besser nutzen zu können. Durch eine nördliche Positionierung der Hauptgebäude, können in der südlichen Vorgartenzone zusätzliche Freibereiche geschaffen werden. In den Gebieten WA 1 und WA 2 wird damit die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht (in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zur baulichen Nutzung).

Das Baufenster des Flurstück Nr. 8731 im Gebiet WA wird ebenfalls erweitert; aufgrund der besonderen Situation im Einmündungsbereich zur L 356 allerdings ohne Veränderungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Änderungsbereich 2
Das Baufenster südlich der Baisinger Straße wird in westlicher Richtung erweitert, sodass bei zwei vorhandenen Bauplätzen (Flst. Nr. 8657 und 8658) eine veränderte Grundstücksaufteilung und Bebauung zulässig wird.

Im Bebauungsplan „Baisinger Weg“ zeichnen sich diese Bauplätze durch ein eng gefasstes und ungünstig positioniertes Baufenster aus. Die zeichnerische Abgrenzung resultiert aus einer Pflanzbindung zum Erhalt eines zentral gelegenen Einzelbaumes. Da der Baum zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden ist, kann das Baufenster erweitert werden. Damit werden die Voraussetzungen für den Bau von zwei freistehenden Einzelhäusern geschaffen (Doppelhäuser sind nicht mehr zulässig).

Anbauverbotszone/ Nebenanlagen

Im Änderungsbereich 1 wird der Anbauverbotsstreifen zur L 356 von 20,00 m auf 15,00 m reduziert.

Diese Anpassung ist eine Voraussetzung für die Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baufenster) in den Gebieten WA, WA 1 und WA 2. Die Reduzierung des Anbauverbotsstreifens wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung mit der Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.

Entsprechend den Vorgaben von Seiten des RP werden im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung konkrete Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Anbauverbotsstreifen aufgenommen. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der ausdrücklichen Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen.

Stellplätze und Garagen

Änderungsbereich 1
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzverpflichtung auf den Baugrundstücken herzustellen.

Je Wohnung ist unabhängig von der Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) umzusetzen.

Die Zulässigkeit begründet sich mit der Art und dem Maß der dort geplanten baulichen Nutzung (Mehrfamilienhäuser) und dient der Entlastung der Freibereiche von oberirdisch abgestellten PKW.

Die Ausdehnung wird begrenzt, indem Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig sind und darüber hinaus einen Abstand von mindestens 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Darüber hinaus wird der zulässige Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage in der Planzeichnung festgelegt (s. Ziff. 6.5).

Zur Einbindung in das Gelände sind die Tiefgaragen mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit die Abdeckung nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet wird (bspw. Zuwegungen).

Im Anbauverbotsstreifen zur L 356 sind nach den Vorgaben der Straßenbauverwaltung beim RP Tübingen keine Stellplätze und Garagen zulässig.

Änderungsbereich 2
Auf den beiden Baugrundstücken wird in der Planzeichnung jeweils eine Fläche für Garagen festgesetzt. Damit wird Bezug genommen auf die vorhandene Bebauung und vergleichbare Festsetzungen im direkten Umfeld der Baugrundstücke.

6.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs 1 erfolgt über die Eutinger Straße, welche östlich des Areals von der L 356 abzweigt und südlich der Bauplätze verläuft.
Im Rahmen einer aktuellen Verkehrszählung wurde der Knotenpunkt Baisinger Straße (L 356) Eutinger Straße untersucht, dabei wurde eine Gesamtzahl von ca. 430 Fahrzeugen über 24 Stunden erfasst.

Die westliche Teilfläche des geplanten Gebiets WA 1 und das geplante Gebiet WA 2 befinden sich nördlich angrenzend an die im Bebauungsplan „Baisinger Weg“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Fläche.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche unterscheiden sich hinsichtlich Straßenquerschnitt und Gestaltung von der übergeordneten Eutinger Straße. Die Gleichberechtigung der unterschiedlichen Nutzer wird durch eine einheitliche Gestaltung der Verkehrsfläche, den Verzicht auf straßenbegleitende Gehwege und Parkplatzflächen und eine geringere Gesamtbreite der öffentlichen Fläche verdeutlicht.
Die verkehrsberuhigten Bereiche sind daher im Sinne des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ bereits baulich umgesetzt.

Eine zusätzliche Kennzeichnung der verkehrsberuhigten Bereichen gemäß §10 StVO ist bisher nicht erfolgt. Diese Beschilderung würde u.a. dazu führen, dass das Parken außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig wird, der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit einhalten muss und Kinderspiele überall erlaubt sind. Die Entscheidung im Hinblick auf eine verkehrsrechtliche Kennzeichnung gemäß §10 StVO ist nicht Inhalt des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“; im Baugesetzbuch gibt es hierzu keine Rechtsgrundlagen.

Mit der 1. Bebauungsplanänderung wird
- der zulässige Ein- und Ausfahrtbereich zu den Garagen- und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt; eine Zufahrt ist nur in diesem Straßenabschnitt zulässig.
- der zeichnerisch festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich am östlichen Ende um ca. 10 m zurückgenommen, damit sich dieser außerhalb des zulässigen Ein- und Ausfahrtbereichs zur Tiefgarage befindet.

Mit der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs wird sichergestellt, dass die Tiefgarage an einer geeigneten Stelle an die Eutinger Straße angebunden wird und die westliche Teilfläche des Gebiets WA 1 sowie das Gebiet WA 2 von Ein- und Ausfahrten frei gehalten werden. Geeignet ist der Straßenabschnitt zwischen der Abzweigung zur westlich gelegenen Stichstraße und den vorhandenen Mehrfamilienhäusern (Eutinger Str. Nr. 9 und 11) im östlichen Abschnitt.

Der gemäß Bebauungsplan festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich wird gekennzeichnet durch eine Gleichberechtigung für FußgängerInnen, RadfahrerInnen und KFZ als Anliegerverkehr. Zur Wahrung dieser besonderen Funktion ist es aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht erforderlich, den Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage nur außerhalb dieses Bereichs zuzulassen. Damit wird sichergestellt, dass der verkehrsberuhigte Bereich davon dauerhaft freigehalten wird.

Der Ein- und Ausfahrtbereich zu den Garagen- und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist entsprechend den Vorgaben der Garagenverordnung auszuführen, die Breite darf maximal 8 m betragen.

Aufgrund der vorgenannten differenzierten Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Realisierung einer Tiefgarage nur zu geringen Mehrbelastungen im Plangebiet führt.

6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Flächenpflanzgebote (Pfg)

<u>Änderungsbereich 1</u>
Der Pflanzgebotsstreifen Pfg 2 wird in den Gebieten WA, WA 1 und WA 2 in der Breite verringert, bezugnehmend auf das nach Norden vergrößerte Baufenster. Im Gebiet WA 2 werden innerhalb des Pflanzgebotsstreifens Pfg 3 Spielgeräte für Kleinkinder zugelassen, sofern diese in die Wiesenfläche integriert werden.

<u>Änderungsbereich 2</u>
Der Pflanzgebotsstreifen Pfg 1 wird entsprechend des vergrößerten Baufensters und möglicher Garagenstandorte angepasst; Pfg 2 entfällt aus vorgenannten Gründen. Der als Abgrenzung zwischen den beiden Bauplätzen und dem bestehenden Spielplatz dienende Pflanzgebotsstreifens Pfg 4 (Hecke) wird verlängert.

Mit den Anpassungen der Flächenpflanzgebote wird die Umsetzung der in den Änderungsbereichen geplanten baulichen Maßnahmen ermöglicht. Das Grundprinzip zur Durchgrünung des Baugebiets bleibt erhalten.

Flächenpflanzbindung (Pfb)

Bei 4 Einzelbäumen entfällt im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung die Pflanzbindung zum Erhalt der Bäume.

In den Änderungsbereichen 1 und 2 bestehen Pflanzbindungen für 3 nicht mehr vorhandene Einzelbäume. Bei einem weiteren Baum im Änderungsbereich 2 wird die Pflanzbindung aufgehoben, da aufgrund der geringen Vitalität nicht mehr von einer längeren Lebensdauer auszugehen ist.

6.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Änderungsbereich 1
Für die Herstellung einer Zufahrt zu den Garagen- und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) sind im Gebiet WA 1 Abgrabungen des bestehenden Geländes zulässig.

Damit wird die Umsetzung der in den Gebieten WA 1 und WA 2 zulässigen Tiefgaragen ermöglicht. Die Zufahrt muss im zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich der Eutinger Straße liegen. Darüber hinaus erfolgt die Begrenzung auf eine Zufahrt im vorgenannten Straßenabschnitt und die Festsetzung einer maximalen Ein- und Ausfahrtbreite von 8 m.

Mit den Festsetzungen wird der Umfang möglicher Abgrabungen klar definiert, sodass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

6.8 Lärmschutz

Basierend auf einer aktuellen Verkehrszählung im Änderungsbereich 1 wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) aus dem Jahr 1998 aktualisiert.

Für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 wurden Lärmpegelbereiche zur nördlich angrenzenden L 356 ermittelt, welche als Grundlage für die Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen dienen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Januar 2017 wird verwiesen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 74 Abs. 1 LBO

Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
Im Änderungsbereich 1 wird die Dachform und -neigung, bezug nehmend auf die Höhen baulicher Anlagen (HbA) angepasst. In den Gebieten WA 1 (HbA II oder HbA III) und WA 2 (HbA II) ist bei einer zwei- oder dreigeschossigen Bauweise ein Satteldach mit 30 – 36° Neigung umzusetzen (DF 2 oder DF 3).

Damit werden für die Gebiete WA 1 und WA 2 einheitliche Vorgaben zur Dachform festgesetzt.

Dachgauben
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachgauben bis zu einer Einzelbreite von 5,5 m zulässig. Mit dieser Regelung wird die in den Gebieten WA 1 und WA 2 zulässige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf bis zu drei Geschossen berücksichtigt. Zur Schaffung guter Wohn- und Belichtungsverhältnisse in den Dachgeschossen, ist eine Anhebung der maximalen Einzelbreite aus gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar.

7.2 Stellplatzverpflichtung
gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Zusätzlich trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Unterbringung von mindestens 1 Stellplatz je Wohnung unterhalb der Geländeoberfläche in einer Tiefgarage (s. Ziff. 6.4).

Im Baugebiet selbst ist nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Die Erhöhung der Anzahl herzustellender Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend ist bei der Errichtung von Gebäuden mit größeren Wohnungen sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der vorgesehenen Nachverdichtung ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 unverändert weiter.

8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 4.700 € brutto.
Verkehrszählung im IV. Quartal 2016: ca. 1.800 € brutto.
Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung 2016): ca. 2.600 € brutto.

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

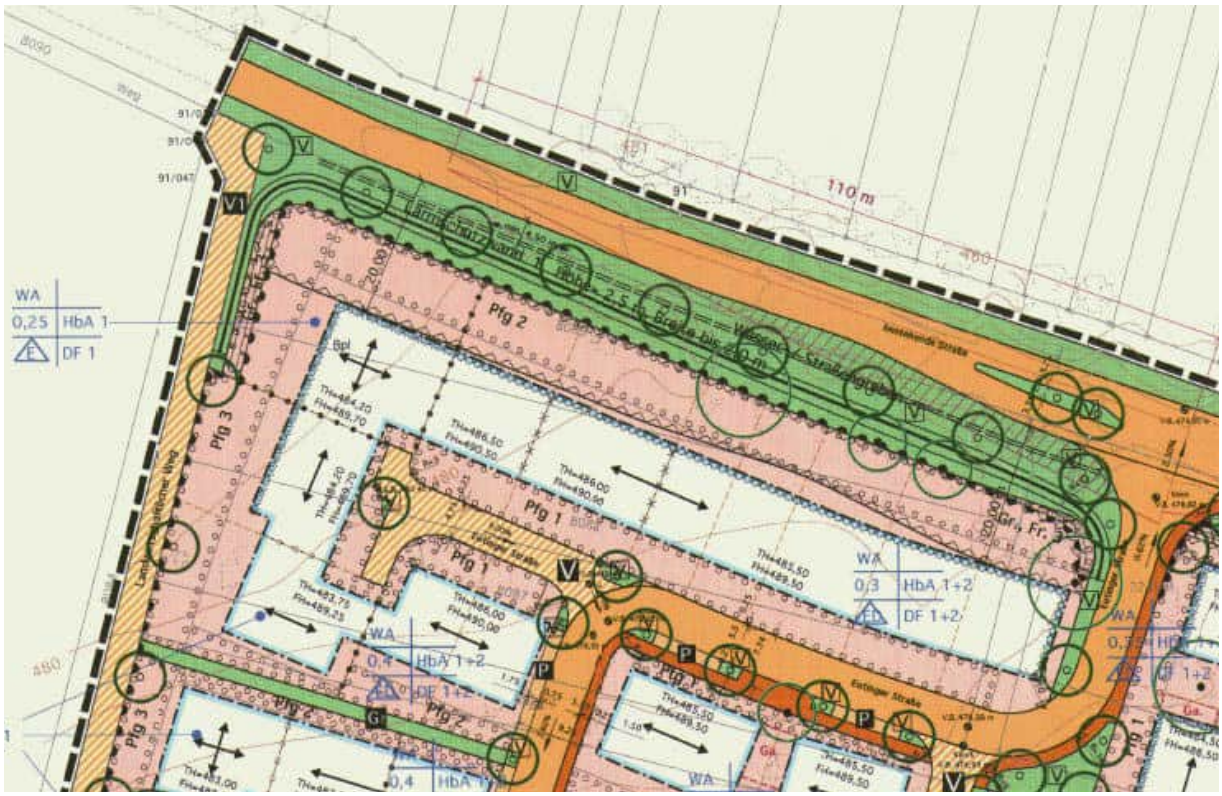
Rottenburg am Neckar, den 29.05.2017

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

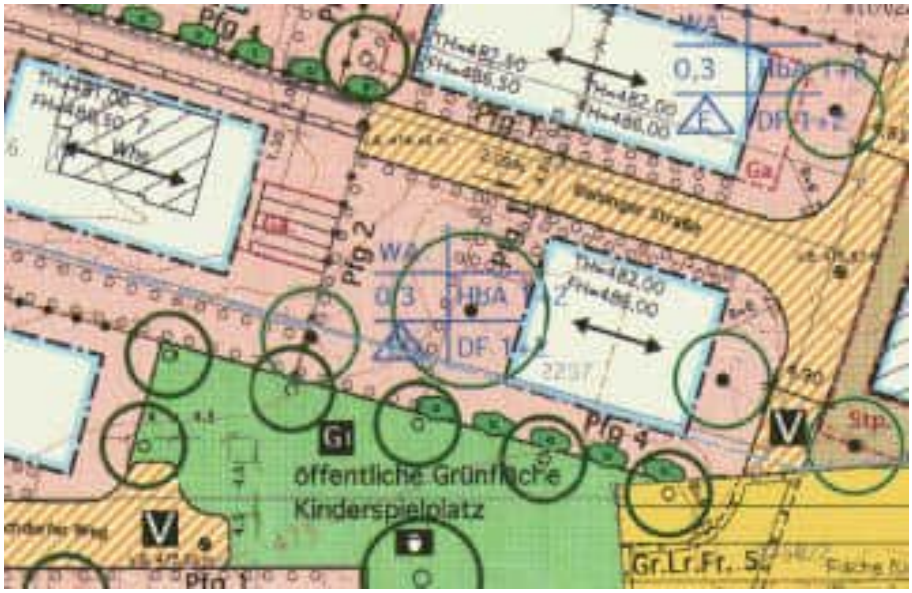
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1:
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Baisinger Weg“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:
Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baisinger Weg“ der von der aktuellen Änderung betroffenen beiden Teilbereiche



Änderungsbereich 1 (ohne Maßstab)



Änderungsbereich 2 (ohne Maßstab)

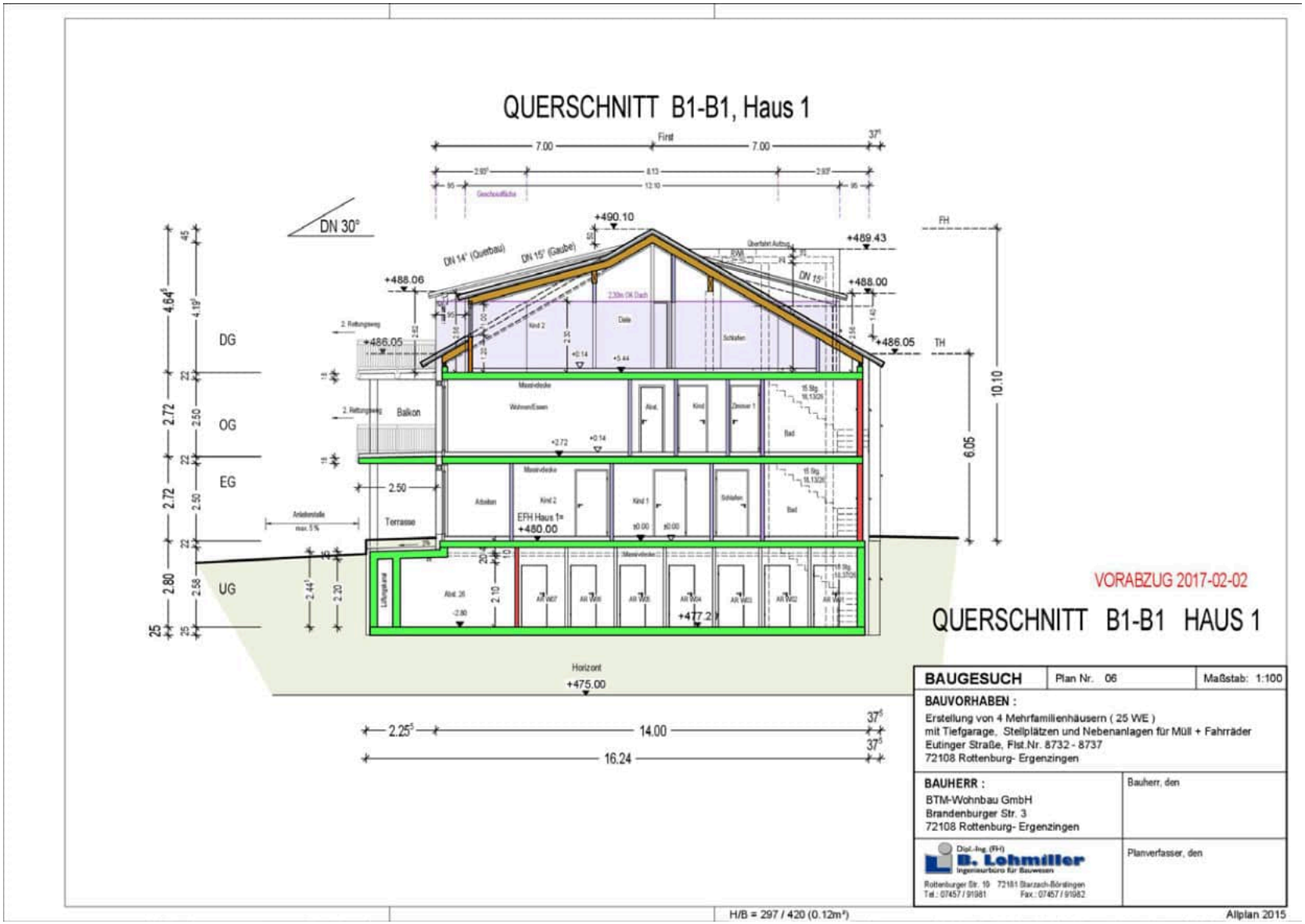
Anlage 3:
Gebäudeplanung, BTM-Wohnbau GmbH (ohne Maßstab)
Vorabzug (Stand 02.02.2017)

Grundriss Erdgeschoss und Außenanlagen

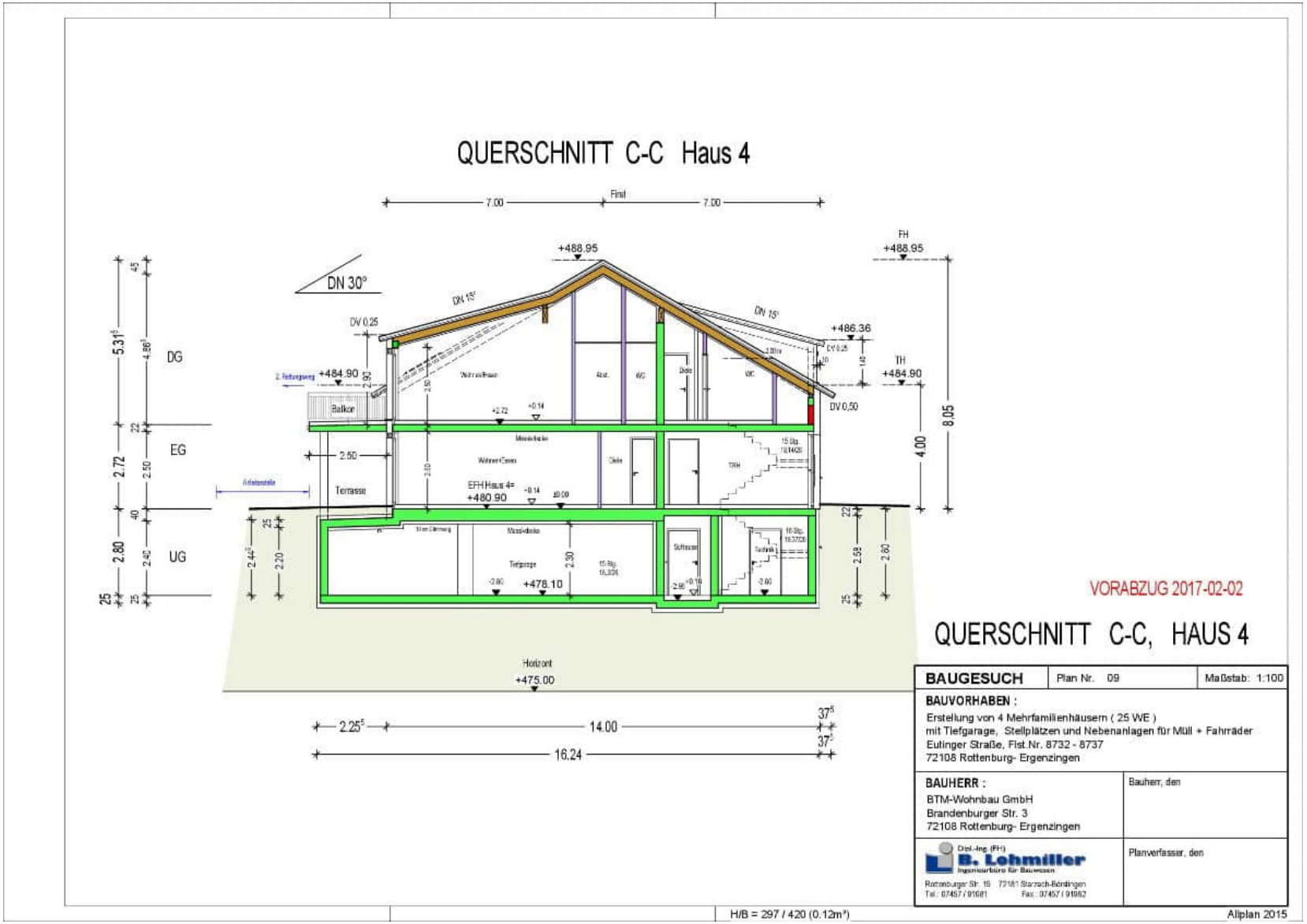
Ansichten Süd und Nord

Längsschnitt durch die Häuser 1 bis 4

Querschnitt durch Haus 1

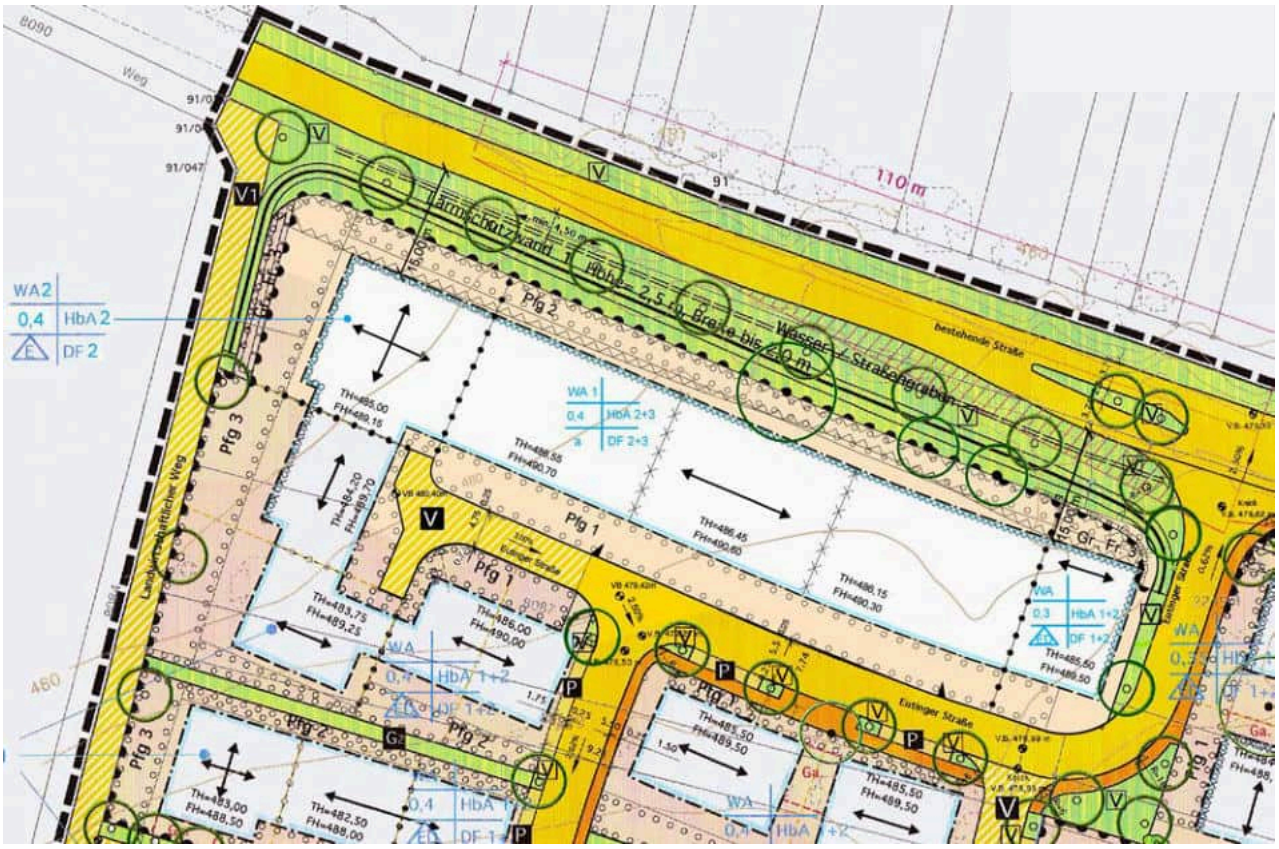


Querschnitt durch Haus 4



Anlage 4:

Bebauungsplan „Baisinger Weg“ - 1. Änderung vom 29.05.2017 (Deckblatt Änderungsbereich 1) Maßstab: 1 : 1.000



Ergänzung Planzeichenerklärung - 1. Bebauungsplanänderung

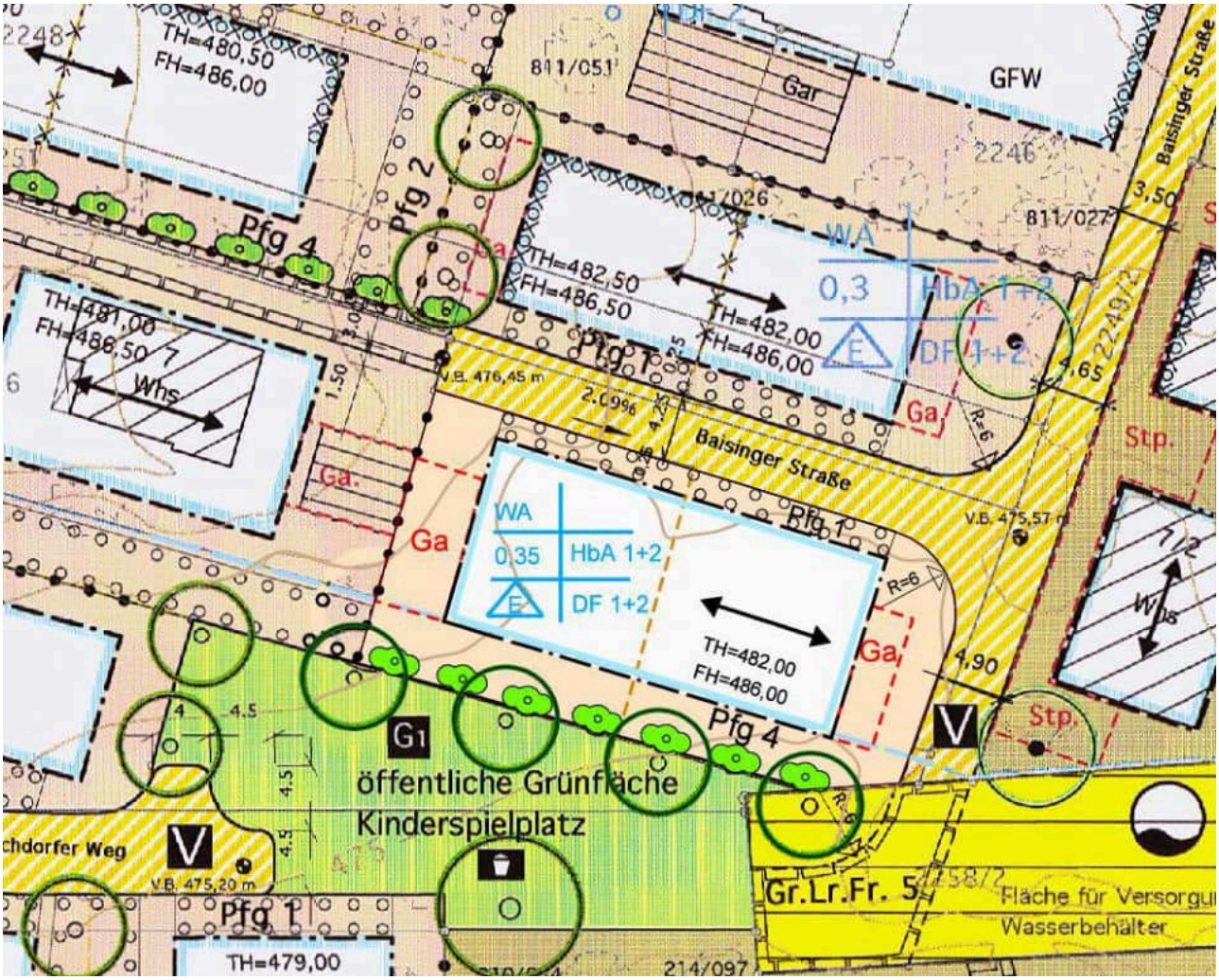
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA 1, WA 2	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrt	Ein- und Ausfahrtbereich für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) vorgeschrieben

Bebauungsplan „Baisinger Weg“ - 1. Änderung vom 29.05.2017
(Deckblatt Änderungsbereich 2)
Maßstab: 1 : 500