

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990, PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. 617)
6. Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 6 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

WAL = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in einer bestehenden Gemeindeflage mit einer Vorbelastung durch Lärm. Es gelten tags die Lärmwerte für Mischgebiete. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

MD = Mischgebiet gem. § 5 BauNVO.
Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

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

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

0 = offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Stellung der Baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirslänge zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung 
entweder  und/oder 

Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis zu 8 Grad zulässig.

6.0 Flächen für Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

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

7.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB

7.1 Sichtfelder

Das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtfeld ist zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7.2 Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der B 14 - Stuttgarter Straße - ist eine Anbauverbotsfläche von 20,0 m Tiefe festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können zugelassen werden, ausgenommen Gebäude nach § 2 Abs. 2 LBO. Lärmschutzeinrichtungen sind zulässig.

8.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

8.2 Feldwege

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG festgesetzt.

8.3 Zu- und Ausfahrten

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der B 14 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze und der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche ist für jedes Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.

9.0 Böschungen / Stützmauern § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, sind die angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Stützmauern sind zwingend festgesetzt.

Zur Herstellung der Randeinfassung an öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Hinterbeton bis 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

10.0 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es dient der Verlegung eines Frischwassersammlers.

11.0 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung insbesondere als Kinderspielplatz und Bolzplatz sowie zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ausgewiesen. In den Grünflächen am Ortsrand sind standortgerechte hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

12.0 Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Gebäude an der Ortsdurchfahrt und die Fläche östlich des vorderen Brunntalwegs und nördlich der Stuttgarter Straße liegen im Schalleinwirkungsbereich der B 14. Nach der schalltechnischen Untersuchung ist im Bereich östlich des Brunntalweges die Bausubstanz in den mit „LS“ gekennzeichneten Flächen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) mit ausreichendem Schallschutz vor Außenlärm zu versehen, so daß die Richtwerte für Aufenthaltsräume nicht überschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

13.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäumen) auszuführen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Baume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten. Abgegangene und abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenpflanzungen sind auf die gesamte Länge mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) und Strauchern naturgemäß auszuführen. Je 30 m² zu bepflanzender Fläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche „Obstbaumwiese“ dient der Erhaltung der vorhandenen Obstbäume. Beim Abgang von Bäumen sind neue Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen.

14.0 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf nicht höher liegen als 1,20 m über der im Mittel gemessenen bestehenden Geländeoberfläche.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1.0 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes. Dachaufbauten, Zwerchhäuser u. a. sind mit Schiepp- oder Satteldächern zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude und Gebäudeteile sind davon ausgenommen. Sie sind mit geneigten Dächern zu versehen.

1.2 Dachneigung

Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Dachneigung der Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebengebäuden muß mindestens 15 ° betragen, falls nicht begrünt.

Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 ° betragen.

1.3 Dachdeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel und Dachsteine und Glas zulässig. Grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Diese dürfen maximal 2,50 m breit sein. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf die Hälfte einer Dachseite nicht überschreiten.
- Der First von Dachaufbauten muß niedriger sein als der Hauptfirst.
- Zwerchgiebel sollen bündig in die Fassade des Hauptgebäudes übergeben. Die Traufe ist zu unterbrechen.
- Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade - Dachfläche zur Fassade - Dachgaube.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.0 Gebäudehöhen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

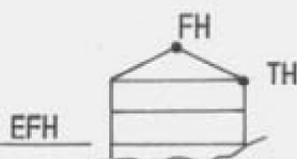
Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Firsthöhe ist auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttraufhöhe ausgenommen.



Maximale Traufhöhe

= 6,5 Meter

maximale Firsthöhe

14,0 Meter

3.0 Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Im Anschluß an die Gebäude sind Aufschüttungen von einer maximalen Höhe von 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche zulässig, wenn es sich um die Vermeidung von Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub handelt. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig.

5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

IV. HINWEISE

1.0 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden.

Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutz (DSchG) aufmerksam zu machen.

2.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“.

- Wassergefährdende Flüssigkeiten, wie z.B. Öl, sind unterirdisch in doppelwandigen Tanks oder oberirdisch in dichten Auffangräumen zu lagern.
- Das Aufbringen von stickstoffhaltigem Handelsdünger ist vom 1. Oktober bis 15. Februar verboten.

3.0 Geländeschnitte / Pflanzplan

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie ein Pflanzplan über das Baugrundstück beizufügen.

10.0 Ordnungswidrigkeit § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

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

ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN BEBAUUNGSPLAN "HOFÄCKER"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 17.07.84 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am 26.11.84 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 04.07.84.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.04.91 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 22.02.91 von 29.04.91 bis 28.05.91 öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a.N., den 29.05.91

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 17.09.91 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.07.91 sowie die Begründung in der Fassung vom 13.02.91/17.09.91.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Fassung vom 26.03.92 von 18.05.92 bis 17.06.92 öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 25.08.92 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.08.92 sowie die Begründung in der Fassung vom 13.02.91/26.03.92/25.08.92.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den 01.10.91

gez. Dr. Löffler
.....
Oberbürgermeister

gez. Kuntz
.....
Leiter des Amtes für Stadtplanung

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 23.11.1992 Nr. 22-32/2511.2-1-1068/92 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 03.12.1992

gez. Dr. Löffler
.....
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 09.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 14.12.1992

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am **18.11.1997**

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am _____

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am **18.11.1997**

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 13.11.1997 von 02.12.1997 bis 02.01.1998
in der Fassung vom _____ von _____ bis _____

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am **30.06.1998**
Rottenburg am Neckar, den 01.07.1998

Bürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 21.12.1998 Nr. 21-32/2511.2-1-041/98

7. Ausfertigung
Rottenburg am Neckar, den 11.01.1999

Bürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am **22.01.1999**

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den **25.01.1999**

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WAL	ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT EINER VORBELASTUNG DURCH LÄRM
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
TH 3,5m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE 3,50m ü. EFH
FH max. 11,0m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE max. 11,0m ü. EFH
GH max. 7.5m	HAUPTGESIMS max. 7.5m ü. EFH
2 WE	MAXIMAL 2 WOHN-EINHEITEN

BAUWEISE

o	OFFENE BAUWEISE
ED	OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPEL- UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG
↔	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN/ HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
---	BAUGRENZE
-x-x-	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
-●-●-	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
□□□□	ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN



BESCHRÄNKT ÖFF. WEG IM SINNE § 3 ABS.
2 ZIFF. 4 STR.G.- FELDWEG SOWIE ZUFAHRT
ZU DEN ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKEN.



GEH- UND RADWEG
FAHRBAHN

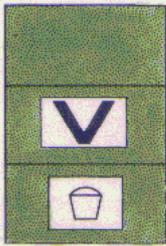


VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG - GEMISCHT GENUTZTE
VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

-VERKEHRSGRÜN

-KINDERSPIELPLATZ



EINZELPFLANZGEBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



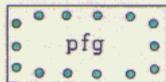
ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON OBSTBÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



FLÄCHENPFLANZGEBOT LAUB - OBSTBÄUME
HECKEN UND STRÄUCHER

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

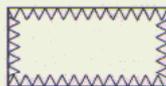


VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE:
ANBAUVERBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



TRAFOSTATION



SICHTFELDER



LEITUNGSRECHT

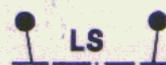


BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT



FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN:

HOCHABSORBIERENDE LÄRMSCHÜTZEINRICHTUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



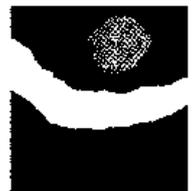
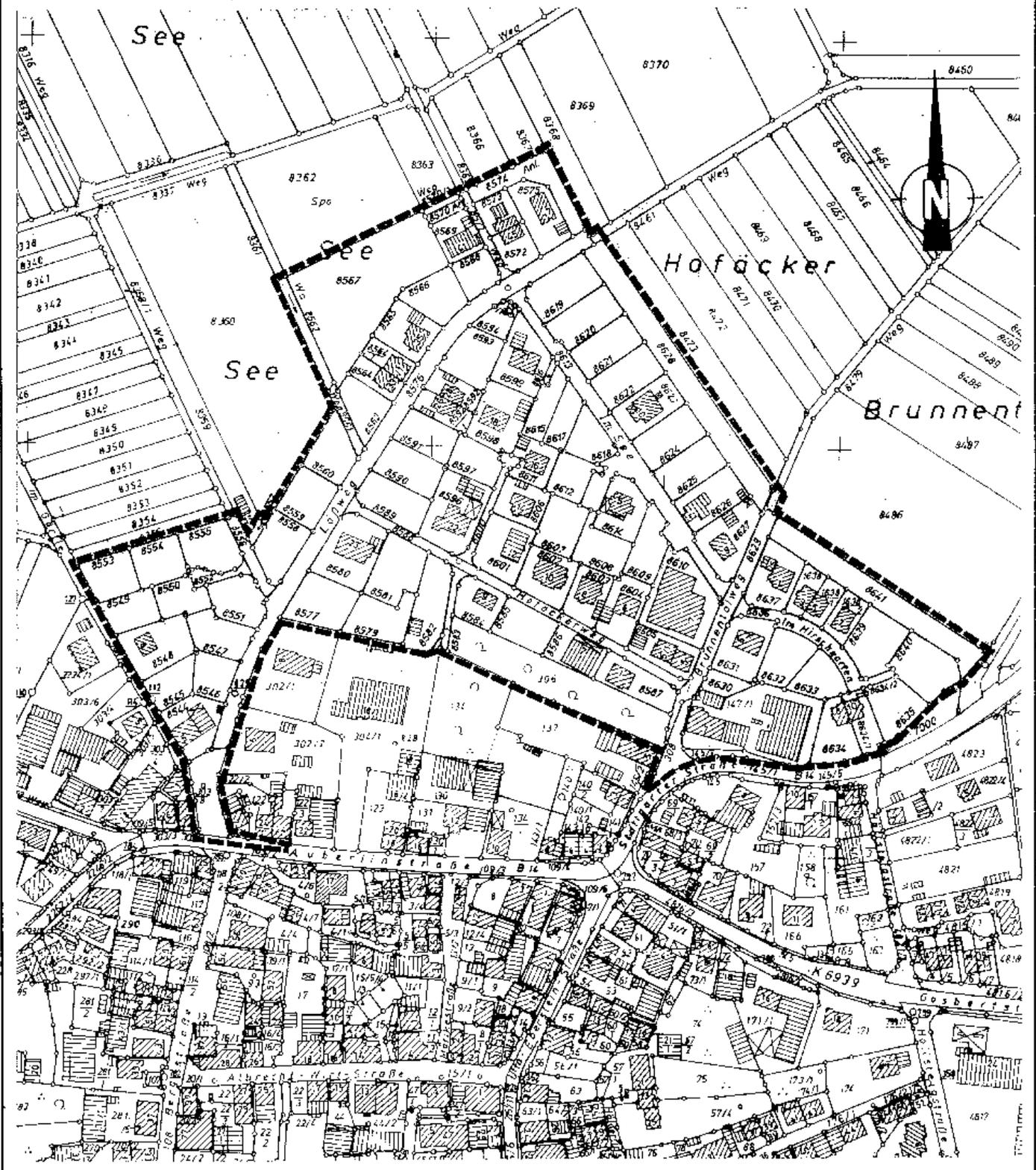
VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:
siehe textl. Festsetzung Nr. 12

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



STÜTZMAUER

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Hofäcker" - Ergenzingen 1. Änderung



Stadtplanungsamt
Rottenburg
am Neckar

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Hofäcker“ wurde am 09.12.1992 rechtsverbindlich. Bei 10 Bauanträgen, von bisher 23 genehmigten Anträgen, wurden Befreiungen erteilt, dies trifft insbesondere bei den Überschreitungen der Baugrenzen mit Hauptgebäuden und Garagen und bei den Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung zu.

Die erteilten Befreiungen gaben Anlaß, den Bebauungsplan zu ändern.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Gegenüber der Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden weder Änderungen vorgenommen, noch haben sich Rechtsverhältnisse geändert.

3. Änderungen

3.1 Baugrenzen

Im gesamten Baugebiet werden Baugrenzen geringfügig vergrößert, verbreitert bzw. vereinfacht.

3.2 Wohneinheitenbegrenzung

Zur Vermeidung einer Vielzahl an Kleinwohnungen wird im Gesamtgebiet eine Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt.

Die in der Stichstraße „Im Hirschgarten“ bestehende Begrenzung auf zwei Wohneinheiten ist Maßstab für das übrige Gebiet. Somit gilt:

- an den Stichstraßen max. zwei Wohneinheiten
- an den Hauptachsen max. vier Wohneinheiten
- im „Dorfgebiet“ und „Mischgebiet“ max. vier Wohneinheiten
- auf dem bebauten Grundstück im Hofäckerweg mit elf Wohneinheiten einschließlich des östlichen Nachbargrundstücks wird keine Wohneinheitenbegrenzung festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Auf Grundstücken mit städtebaulich besonderem Stellenwert, z. B. an Kreuzungspunkten oder an Abzweigungen, werden in der Regel zwei alternative Hauptfirstrichtungen ermöglicht.

Auf den zur B 14 zugewandten Grundstücken in der Stichstraße „Im Hirschgarten“ wird auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung zugunsten einer größeren Flexibilität wegen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

3.4 Zusätzlicher Bauplatz und seine Erschließung

Der zusätzlich geschaffene Bauplatz auf Flurstück 306 nimmt von der festgesetzten Obstbaumwiese ca. 400 qm Fläche in Anspruch.

Das bisher an einem Feldweg gelegene Grundstück muß an eine öffentlich Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Dies bedeutet, daß der bisher als wassergebunden ausgeführte Feldweg bis einschließlich der Erschließung des Baugrundstücks entsprechend des im „Hofäcker“ üblichen Ausbaustandes ausgeführt und als „gemischt genutzte Verkehrsflächen“ festgesetzt werden muß.

3.5 Flächen für Garagen

Mit den getroffenen Änderungen können Garagen auf allen Flächen zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind Garagen auf Flächen zwischen der Straße und den Baugrenzen. Hier sind offene Garagen zulässig.

3.6 Höhe der baulichen Anlagen

Da der getroffenen Festsetzung für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Rechtsgrundlage fehlt, wird die EFH auf höchstens 1,20 m über der im Mittel gemessenen bestehenden Geländeoberfläche festgesetzt.

3.7 Sonstige Änderungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden sämtliche textlichen Festsetzungen überprüft und auf den neuesten Stand gebracht. Unter anderem sind dies:

- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Dachneigung bei Garagen, überdachter Stellplätzen, Nebengebäuden und begrünten Dächern
- Dachaufbauten
- Gebäudeproportionen
- Fassadengestaltung
- Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept hat keine grundlegenden Änderungen erfahren.

Eine Eingriffs-Ausgleichs Bilanz nach § 8a BNatSchG muß nicht aufgestellt werden, da mit den getroffenen Änderungen der Eingriff sich nur unwesentlich verändern wird.

5. Kostenschätzung

Durch die Änderung werden lediglich Kosten entstehen für den Ausbau des Feldweges als öffentliche Erschließungsstraße zum neuen Baugrundstück Flurstück 306. Da Abwasser, Wasser und Strom bereits im „Feldweg“ verlegt sind und dort eine ausreichende Beleuchtung installiert ist, beschränken sich die Kosten auf:

Straßenbau mit

ca. DM 5.500,--

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 11.03.1998 / 30. Juni 98



Gerhard Kuntz



Hans-J. Kneile

