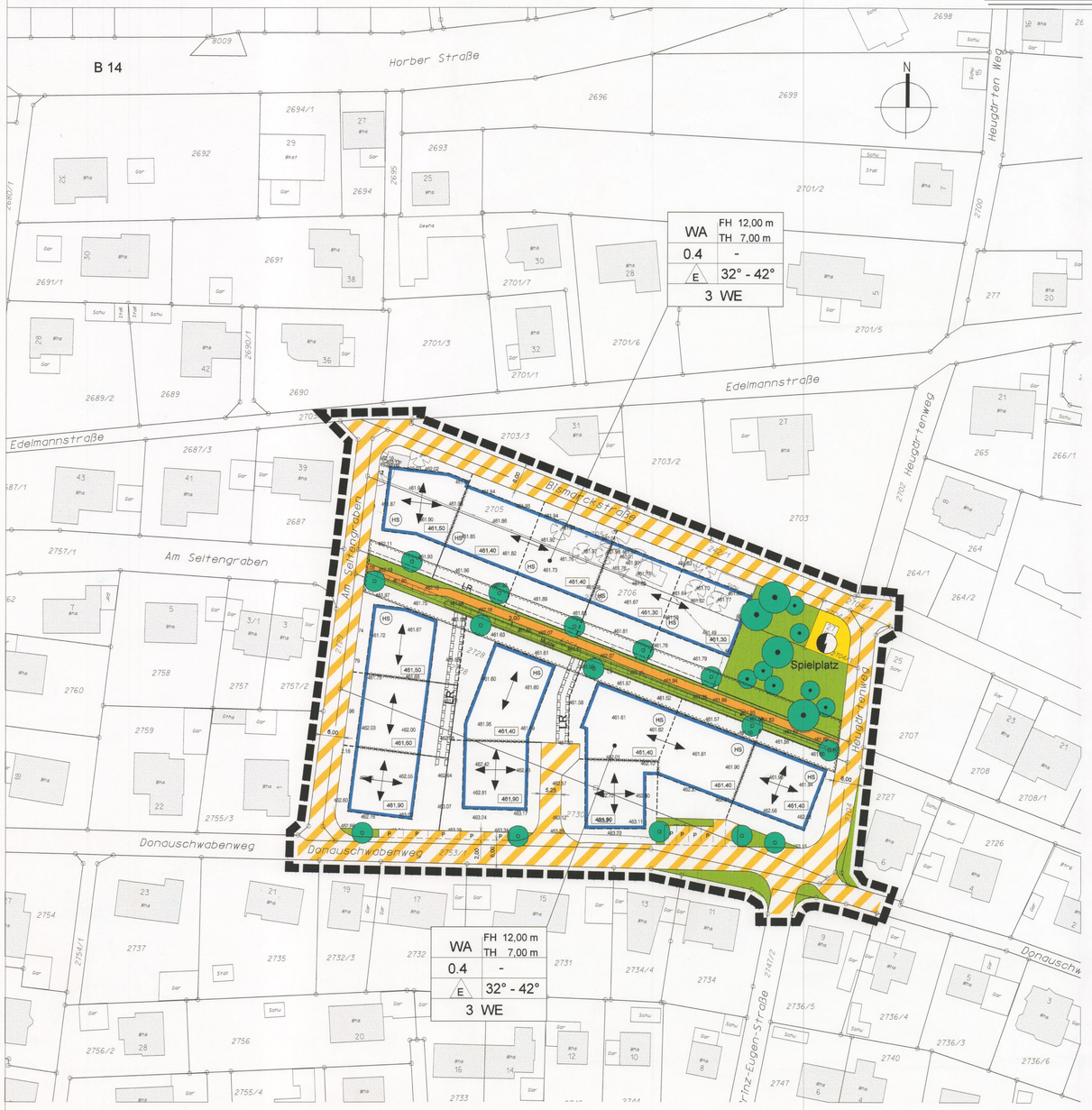
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SELTENGRABEN"

M 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

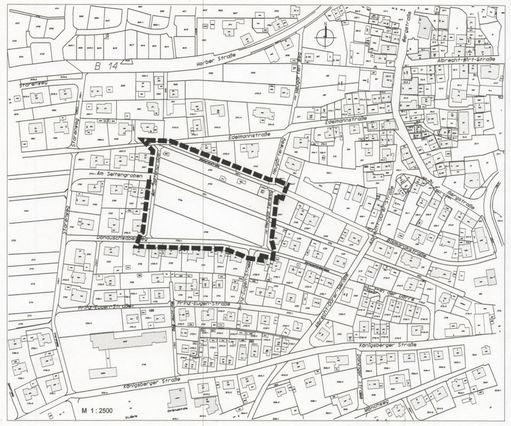


ZEICHENERKLÄRUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ — Grundflächenzahl, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB,§ 16 BauNVO
- TH — Traufhöhe, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO
- FH — Firsthöhe, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO
- E — Einzelhäuser, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO
- HS — Bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 Abs. 1 , 3 BauNVO
- Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P — Öffentliche Parkfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fuß,-und Radweg
- Fläche für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB
- Mulde, § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB
- Spielplatz — Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
- LR/LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Firsthöhe Traufhöhe
Grundflächenzahl	—
Einzelhaus	Dachneigung
Wohneinheiten	

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
12.11.2002



Bebauungsplan "Seltengraben" Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass abweichend zu § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

GRZ = 0,4

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb durch eine Bezugshöhe (BZH) in Meter über Normal Null (m.ü.NN) festgesetzt. Diese Bezugshöhe ist die Mindesthöhe für die Gebäudeunterkante (Unterkante Bodenplatte), die nicht unterschritten werden darf, gleichzeitig gewährleistet sie die Entwässerung im Freispiegelgefälle.
Zusätzlich wird die Höhe baulicher Anlagen durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) in Meter (m) festgesetzt.

Traut- und Firsthöhe beziehen sich auf die Bezugshöhe (BZH). Die Traufhöhe (TH) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird gemessen am Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan:
E: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung entsprechend dem Planeintrag zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind allseits offene überdeckte und ebenerdige Stellplätze. Diese bauliche Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt als:

- verkehrsberuhigter Bereich (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer)
- öffentliche Parkflächen
- Fuß- und Radweg

8.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung des Hinterbetons für die notwendigen Randeinfassungen der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt auf den Grundstücken und ist vom jeweiligen Eigentümer kostenfrei zu dulden.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
- " Kinderspielplatz " , nähere Erläuterung siehe Ziffer 12.3
- " Mulde " , nähere Erläuterung siehe Ziffer 12.4, Pflanzgebote
- " Verkehrsgrün "

10. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte (LR) sind zugunsten der Abwasserentsorgung der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt und betreffen zwei Leitungen für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser.
Die Unterhaltung der Leitungen unterliegt dem Leitungsträger.

11. Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr.10 und Nr.16 BauGB)

Zur gefahrlosen Ableitung eines über 50-jährigen Hochwasserereignisses ist die im Plan gekennzeichnete Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Anlegen von Geländeauffüllungen ist nicht zulässig.

11.1 Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) Nr.1 BauGB)

Auf den mit HS gekennzeichneten Flächen sind folgende bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser zu treffen:
- Sicherung der Erdgeschossbereiche und der unterirdischen Gebäudeteile
- Stromverteilerkästen sind hochwassersicher zu installieren.

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

12.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen festgesetzt:

Im Plangebiet dürfen Aus- und Abgrabungen, zum Beispiel Gründungen, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Zisternen, etc. nur bis maximal 2,0 m unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche erfolgen.

- Das Lagern von Heizöl ist nur in oberirdischen Anlagen erlaubt. Die Behälter müssen grundsätzlich in einem dichten und gegen Heizöl beständigen Auffangraum aufgestellt werden.
- Die Baugruben dürfen nur vom bestehenden Geländeniveau aus angelegt werden. Das Befahren der Baugrube zum Beispiel mit Baumaschinen ist nicht zulässig.
- Drainagen sind unzulässig.
  Unterirdische Gebäudeteile sind gegen drückendes Wasser zu schützen wobei das Abdichten von Außenwänden gegen Sickerwasser mittels Bitumenanstriche unzulässig ist.
- Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
  Das Niederschlagswasser von Dächern ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

12.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1) a BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchti-gung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung, der Beseitigung von Gehölzen und damit verbundener Beeinträchtigung der Lebens-raumfunktionen. Die Planeinschriebe sind verbindlich.
Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Seltengraben verbindlich.

12.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als Kinderspielplatz dargestellten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend DIN 18034 zu gestalten und zu bepflanzen. Der Charakter einer Streuobstwiese ist zu erhalten.

12.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote

Allgemeines Pflanzgebot:
Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.
Empfohlen wird die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze.

Innerhalb der Naturschutz-Ausgleichspflanzungen orientiert sich die Pflanzenartenwahl an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV; entspr. Pflanzenartenlisten in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Schneebeere (Symphoricarpos-Sorten) und vergleichbare fremdländische Arten sind innerhalb einer Naturschutz-Ausgleichspflanzung nicht zulässig, schwachwüchsige Sorten der Gehölze sind darin zulässig, auf gefüllte Blüten ist darin zu verzichten.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Straßenraum:
Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums durch die Anpflanzung standortgerechter, hochstämmiger Solitärbäume entlang der Erschließungsstraßen mit Bäumen der Artenlisten (Ziffer 12.6). Die Pflanzflächen haben mindestens eine Größe von 2,5 m x 2,5 m aufzuweisen und sind gegen Überfahren zu sichern. Die Pflanzbeete der Bäume sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Unterpflanzung erfolgt entweder mit niedrigen bodendeckenden Gehölzen oder Landschaftsrasen oder Gras-Kräuter Mischung. Die Darstellungen bezüglich der Lage sind unverbindlich.

Privatgrundstück:
Zu pflanzen sind zwei standortheimische mittelkronige Laubbäume auf den Privatgrundstücken, vorzugsweise parallel zum öffentlichen Straßenraum und entlang Fußweg / Mulde. Bereits festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Die Gehölzartenwahl entspricht den Vorgaben der Pflanzenartenlisten in Ziffer 12.6.

Mulde:
Naturnahe Ausbildung und die Ansaat von Landschaftsrasen (vorzugsweise Sickerrasen) in der Mulde parallel des Fußwegs.

12.5 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume und Hecken

Bestehende Bäume und Pflanzflächen sind durch Pflanzbindung zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang der Gehölze bzw. Beeinträchtigung zu ersetzen.
Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und der RAS LG 4 zu schützen.

12.6 Artenliste

Pflanzenartenliste 1 - 4
Pflanzgebote = Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanus	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Obstbäume, Hoch- und Halbstämme, regionale Sorten	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Pyrus comm. dom.	Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogel-beere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 3: Sträucher, hochwachsend

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa glauca	Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Artenliste 4: Sträucher, niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Verschiedene Beerensträucher z.B.	
Rubus idaeus	Himbeere

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar.
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Hinweise

1. Ordnungswidrigkeit (§ 213 (1) Nr. 3 BauGB)

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

2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vergleiche Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.
Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Baugrund

Als Baugrund sind weiche bis steife bindige Böden anzutreffen. Deshalb hat die Gründung von Gebäuden mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu erfolgen. Es wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Gutachten Nr. IUB-01-RB-0069 vom 28.03.2001) vor.
Die Ergebniese dieses Gutachtens sind zu beachten und soweit erforderlich durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

5. Straßenausbauplan

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

6. Geländeschnitte

Den Bauunterlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

7. Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

8. Baumschutz

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

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Seltengraben"

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seltengraben" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)

1.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und einer Dachneigung zwischen 32° und 42°. Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachform aufweisen; die Dachneigung muss jedoch mindestens 15° betragen. Begrünte Dächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind von der allgemeinen festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine, Glas, begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Zwerchhäuser/Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Die Firste dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Materialverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Glas sind zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

4. Außenanlagen und Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30% der Grundstücksflächen als dauernde Grünfläche anzulegen, davon 20% im Sinne der Muldenbepflanzung.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Nicht zulässig sind Materialien aus wasserundurchlässigem Material, zum Beispiel Bitumen. Die Maßnahme zur Minimierung des Versiegelungsgrades wurde bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach § 1 a (3) BauGB bereits berücksichtigt.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Grünanlagen, Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei Installation ist folgendes zu beachten:

- Abgrabungen für Zisternen dürfen nur bis maximal 2,0 m unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche erfolgen.
- Bei Zisternen wird empfohlen, den ersten Spülstoß bei Regenereignissen nicht der Zisterne zuzuführen, sondern breitflächig über den gewachsenen Boden zu versickern. Punktuelle Versickerung/Sickerschächte im Rahmen des Gemeinverbrauches sind nicht zulässig, auch nicht, wenn sie nach dem technischen Regelwerk ATV 138 ausgeführt werden.
- Der Überlauf der Zisterne darf nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

7. Freileitungen (§ 74 (1) N. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Höhenlage des Grundstückes (§ 74 (3) Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern, hiervon ausgenommen sind die Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Hochwasserschutz).
Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 (3) Nr. 2 LBO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB		27.06.1995
Ortsübliche Bekanntmachung		01.08.1995
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		30.04.2002
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	22.05.2002
	bis	21.06.2002
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom		20.03.2002
und Begründung vom		28.11.2001 / 12.03.2002
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		03.12.2002
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen		
und örtliche Bauvorschriften		
in der Fassung vom		12.11.2002
sowie Begründung in der Fassung vom		03.12.2002

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 09.01.2003

Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit 14.02.2003

Rottenburg am Neckar, den 14.02.2003

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SELTENGRABEN"

G.R. 16.01.2007

Bebauungsplan "Seltengraben" Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass abweichend zu § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

GRZ = 0,4

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb durch eine Bezugshöhe (BZH) in Meter über Normal Null (m.ü.NN) festgesetzt. Diese Bezugshöhe ist die Mindesthöhe für die Gebäudeunterkante (Unterkante Bodenplatte), die nicht unterschritten werden darf, gleichzeitig gewährleistet sie die Entwässerung im Freispiegelgefälle.
Zusätzlich wird die Höhe baulicher Anlagen durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) in Meter (m) festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf die Bezugshöhe (BZH). Die Traufhöhe (TH) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird gemessen am Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan:
E: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung entsprechend dem Planeintrag zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind allseits offene überdeckte und ebenerdige Stellplätze. Diese bauliche Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt als:

- verkehrsberuhigter Bereich (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer)
- öffentliche Parkflächen
- Fuß- und Radweg

8.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung des Hinterbetons für die notwendigen Randeinfassungen der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt auf den Grundstücken und ist vom jeweiligen Eigentümer kostenfrei zu dulden.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- " Kinderspielplatz " , nähere Erläuterung siehe Ziffer 12.3
- " Mulde " , nähere Erläuterung siehe Ziffer 12.4, Pflanzgebote
- " Verkehrsgrün "

10. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte (LR) sind zugunsten der Abwasserentsorgung der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt und betreffen zwei Leitungen für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser.
Die Unterhaltung der Leitungen unterliegt dem Leitungsträger.

11. Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr.10 und Nr.16 BauGB)

Zur gefahrlosen Ableitung eines über 50-jährigen Hochwasserereignisses ist die im Plan gekennzeichnete Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Anlegen von Geländeauffüllungen ist nicht zulässig.

11.1 Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) Nr.1 BauGB)

Auf den mit HS gekennzeichneten Flächen sind folgende bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser zu treffen:

- Sicherung der Erdgeschossbereiche und der unterirdischen Gebäudeteile
- Stromverteilerkästen sind hochwassersicher zu installieren.

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

12.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen festgesetzt:

Im Plangebiet dürfen Aus- und Abgrabungen, zum Beispiel Gründungen, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Zisternen, etc. nur bis maximal 2,0 m unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche erfolgen.

- Das Lagern von Heizöl ist nur in oberirdischen Anlagen erlaubt. Die Behälter müssen grundsätzlich in einem dichten und gegen Heizöl beständigen Auffangraum aufgestellt werden.

- Die Baugruben dürfen nur vom bestehenden Geländeniveau aus angelegt werden. Das Befahren der Baugrube zum Beispiel mit Baumaschinen ist nicht zulässig.

- Drainagen sind unzulässig.
  Unterirdische Gebäudeteile sind gegen drückendes Wasser zu schützen wobei das Abdichten von Außenwänden gegen Sickerwasser mittels Bitumenanstriche unzulässig ist.

- Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
  Das Niederschlagswasser von Dächern ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

12.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1) a BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchti-gung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung, der Beseitigung von Gehölzen und damit verbundener Beeinträchtigung der Lebens-raumfunktionen. Die Planeinschriebe sind verbindlich.
Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Seltengraben verbindlich.

12.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als Kinderspielplatz dargestellten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend DIN 18034 zu gestalten und zu bepflanzen. Der Charakter einer Streuobstwiese ist zu erhalten.

12.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote

Allgemeines Pflanzgebot:
Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Empfohlen wird die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze.

Innerhalb der Naturschutz-Ausgleichspflanzungen orientiert sich die Pflanzenartenwahl an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV; entspr. Pflanzenartenlisten in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Schneebeere (Symphoricarpos-Sorten) und vergleichbare fremdländische Arten sind innerhalb einer Naturschutz-Ausgleichspflanzung nicht zulässig, schwachwüchsige Sorten der Gehölze sind darin zulässig, auf gefüllte Blüten ist darin zu verzichten.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Straßenraum:
Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums durch die Anpflanzung standortgerechter, hochstämmiger Solitärbäume entlang der Erschließungsstraßen mit Bäumen der Artenlisten (Ziffer 12.6). Die Pflanzflächen haben mindestens eine Größe von 2,5 m x 2,5 m aufzuweisen und sind gegen Überfahren zu sichern. Die Pflanzbeete der Bäume sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Unterpflanzung erfolgt entweder mit niedrigen bodendeckenden Gehölzen oder Landschaftsrasen oder Gras-Kräuter Mischung. Die Darstellungen bezüglich der Lage sind unverbindlich.

Privatgrundstück:
Zu pflanzen sind zwei standortheimische mittelkronige Laubbäume auf den Privatgrundstücken, vorzugsweise parallel zum öffentlichen Straßenraum und entlang Fußweg / Mulde. Bereits festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Die Gehölzartenwahl entspricht den Vorgaben der Pflanzenartenlisten in Ziffer 12.6.

Mulde:
Naturnahe Ausbildung und die Ansaat von Landschaftsrasen (vorzugsweise Sickerrasen) in der Mulde parallel des Fußwegs.

12.5 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume und Hecken

Bestehende Bäume und Pflanzflächen sind durch Pflanzbindung zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang der Gehölze bzw. Beeinträchtigung zu ersetzen.
Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und der RAS LG 4 zu schützen.

12.6 Artenliste

Pflanzenartenliste 1 - 4
Pflanzgebote = Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung
Acer platanus Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung
Obstbäume, Hoch- und Halbstämme, regionale Sorten
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus domestica Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Pyrus comm. dom. Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogel-beere
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Artenliste 3: Sträucher, hochwachsend
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rosa glauca Blaugrüne Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Artenliste 4: Sträucher, niedrig
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa canina Hunds-Rose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Verschiedene Beerensträucher z.B.
Rubus idaeus Himbeere

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar.
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Hinweise

1. Ordnungswidrigkeit (§ 213 (1) Nr. 3 BauGB)

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

2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vergleiche Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.
Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Baugrund

Als Baugrund sind weiche bis steife bindige Böden anzutreffen. Deshalb hat die Gründung von Gebäuden mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu erfolgen. Es wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Gutachten Nr. IUB-01-RB-0069 vom 28.03.2001) vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und soweit erforderlich durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

5. Straßenausbauplan

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

6. Geländeschnitte

Den Bauunterlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

7. Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

8. Baumschutz

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

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Seltengraben"

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seltengraben" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)

1.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und einer Dachneigung zwischen 32° und 42°. Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachform aufweisen; die Dachneigung muss jedoch mindestens 15° betragen. Begrünte Dächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind von der allgemeinen festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine, Glas, begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Zwerchhäuser/Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Die Firste dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Materialverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Glas sind zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

4. Außenanlagen und Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30% der Grundstücksflächen als dauernde Grünfläche anzulegen, davon 20% im Sinne der Muldenbepflanzung.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Nicht zulässig sind Materialien aus wasserundurchlässigem Material, zum Beispiel Bitumen. Die Maßnahme zur Minimierung des Versiegelungsgrades wurde bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach § 1 a (3) BauGB bereits berücksichtigt.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

   Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Grünanlagen, Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei Installation ist folgendes zu beachten:

   - Abgrabungen für Zisternen dürfen nur bis maximal 2,0 m unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche erfolgen.

   - Bei Zisternen wird empfohlen, den ersten Spülstoß bei Regenereignissen nicht der Zisterne zuzuführen, sondern breitflächig über den gewachsenen Boden zu versickern. Punktuelle Versickerung/Sickerschächte im Rahmen des Gemeinverbrauches sind nicht zulässig, auch nicht, wenn sie nach dem technischen Regelwerk ATV 138 ausgeführt werden.

   - Der Überlauf der Zisterne darf nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

   Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

7. Freileitungen (§ 74 (1) N. 5 LBO)

   Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Höhenlage des Grundstückes (§ 74 (3) Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO)

   Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern, hiervon ausgenommen sind die Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Hochwasserschutz).
   Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 (3) Nr. 2 LBO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB	27.06.1995
Ortsübliche Bekanntmachung	01.08.1995
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	30.04.2002
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	22.05.2002
bis	21.06.2002
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	20.03.2002
und Begründung vom	28.11.2001 / 12.03.2002
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	03.12.2002
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	12.11.2002
sowie Begründung in der Fassung vom	03.12.2002

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 09.01.2003

Bürgermeister

Stadt Rottenburg am Neckar 7b

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit 14.02.2003

Rottenburg am Neckar, den 14.02.2003

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SELTENGRABEN"

ZEICHENERKLÄRUNG

WA

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

GRZ

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

TH

Traufhöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO

FH

Firsthöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 16 , 18 BauNVO

E

Einzelhäuser
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO

HS

Bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

Firstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

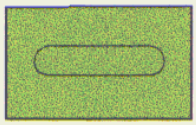
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

Öffentliche Parkfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

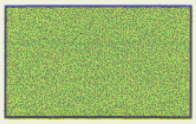
Fuß,-und Radweg

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

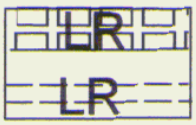


Mulde
§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

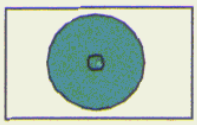
Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



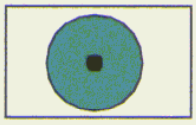
Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



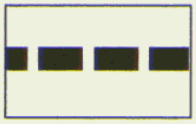
Mit Leitungsrechten
zu belastende Flächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



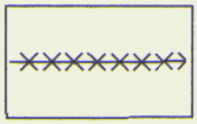
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB

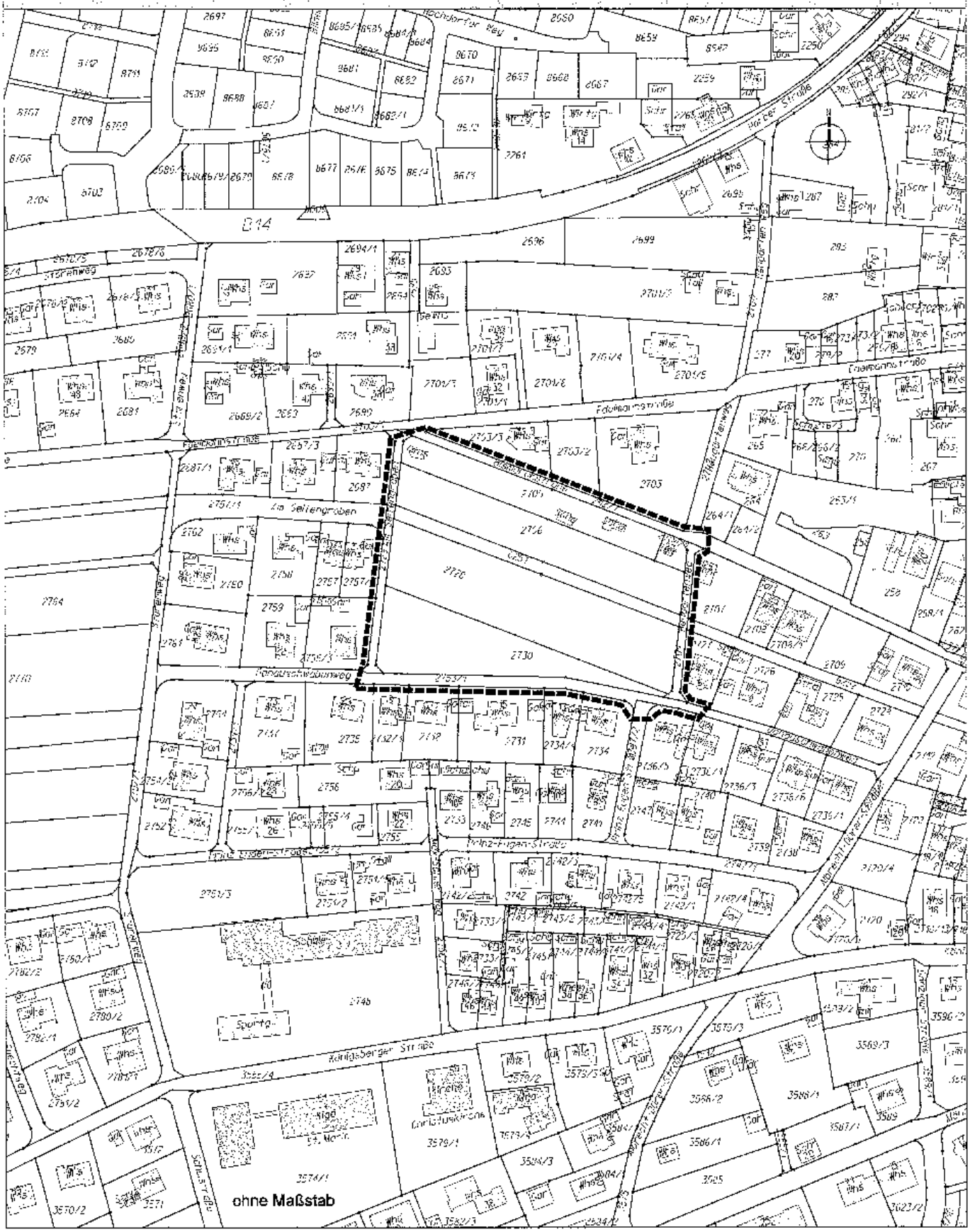


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Firsthöhe Traufhöhe
Grundflächenzahl	—
Einzelhaus	Dachneigung
Wohneinheiten	

Bebauungsplan " Seltengraben "

Rottenburg am Neckar - Ergenzingen



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 1995 haben sich bauliche Veränderungen auf vorhandenen Baulücken im westlichen Bereich der Ortslage Ergenzingen angekündigt. Dem Ortschaftsrat gab dies Anlass, Planungsziele für eine künftige Bebauung zu formulieren. Insbesondere für den Bereich „Seltengraben" mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die für eine Bebauung ungeeigneten Grundstückszuschnitte können somit einer Bodenordnung zugeführt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der seit dem 28.06.2001 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten, Starzach stellt das Plangebiet südlich der Edelmannstraße als vorhandene Wohnbaufläche, nördlich davon als gemischte Baufläche dar, die tatsächlich jedoch ausschließlich Wohncharakter aufweist. Die Darstellung des Gebiets im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar vom Juni 2001 entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

3. Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Rottenburg am Neckar - Ergenzingen und wird umgrenzt von den Straßen Edelmannstraße, Heugärtenweg, Donauschwabenweg und Am Seltengraben.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die unmittelbar nördlich und südlich des Seltengrabens liegenden Flächen, bisher intensiv genutzte Ackerflächen, sind dem Außenbereich im Innenbereich zuzuordnen. Es werden mindestens Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar. Auf der Grundlage der seit 22.01.1992 bestehenden Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen sind die Bestimmungen einzuhalten. Insbesondere sind hierzu textliche Festsetzungen über Aus- und Abgrabungen des Geländes, zum Schutz der Baugrube und zur Lagerung von Heizöl getroffen.

5. Gewässerökologie

Der verdolte Graben durchschneidet in der Talaue sowohl bereits bebaute Wohnsiedlungen als auch das geplante Wohngebiet. Um einen ausreichenden Hochwasserschutz für die Wohnbevölkerung zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Rottenburg am Neckar, das Hochwasserrückhaltebecken „Göttelfinger Tal" mit einem 50-jährigen Schutz zu bauen. Da für Wohngebiete jedoch ein 100-jähriger Hochwasserschutz angestrebt werden sollte, ist zur gefahrlosen Ableitung eines größeren Hochwasserereignisses (über 50-jährlich) ein mindestens 10 m breiter Korridor freizuhalten. Innerhalb dieser Freihaltefläche ist sowohl das Errichten baulicher Anlagen als auch Geländeauffüllungen unzulässig. Die südlich und nördlich an den Seltenbach angrenzenden Häuserreihen sind besonders gegen Hochwasser zu schützen. Abgesehen von den getroffenen Festsetzungen wird hier empfohlen, auf ausreichende Erdgeschossfußbodenhöhe zu achten und für Heizungen, Gas anstatt Heizöl zu verwenden.

6. Landschaftsplanerisches Gutachten

Mit den landespflegerischen Untersuchungen soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereit gestellt werden. Das landschaftsplanerische Gutachten zum Bebauungsplan (siehe Anlage „Ziffer 6 Zusammenfassung") stellt die natürlichen Voraussetzungen dar und erarbeitet Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan.

Die von der Stadtverwaltung ermittelten Vorgaben wurden in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Im Einzelnen sind dies: Erhaltung des alten Obstbaumbestandes, naturnahe Baumpflanzungen, Versickerung des Niederschlagswasser mit Zuführung über eine parallel zum Seltengraben verlaufende Mulde zum Frischwasserkanal.

Außerdem ist eine **öffentliche Grünfläche** als Kinderspielplatz vorgesehen. Sie ist entsprechend DIN 18034 zu gestalten und zu bepflanzen. Die festgesetzten Bäume sind mit der Pflanzbindung als Streuobstwiese zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Weitere **Pflanzgebote** sind im Bebauungsplan als Bäume festgesetzt. Empfohlen werden Baum- und Pflanzarten aus der angegebenen Artenliste. Die Mulde ist flächenhaft zu bepflanzen, vorzugsweise mit Sickerrasen.

Im Gutachten wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein rechnerisches Defizit von 0,076 ha ermittelt, ausgelöst durch die Versiegelung von Boden.
Die hieraus zu erhebende Versiegelungsabgabe kommt jedoch nicht zum Tragen, da einerseits die ökologische Wertigkeit der intensiv genutzten Ackerflächen zu gering ist und andererseits innerhalb des neuen Wohngebietes umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen sind. Darüber hinaus werden Flächen im Außenbereich geschont.

7. Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebiets schließt eine große innerörtliche Baulücke im westlichen Teil von Ergenzingen. Mit den vorgesehenen Grundstückszuschnitten und Festsetzungen wird die Voraussetzung geschaffen, dass sich die neue Bebauung in das umgebende Baugefüge einfügt, das sich vom Ortskern entlang der Bismarckstraße in westliche Richtung bis zum Starenweg erstreckt. Es sind Einzelhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten vorgesehen.

Die umliegenden Erschließungsstraßen werden, wie in der Umgebung üblich, als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebaut. Eine Hierarchie gibt es nicht. Geplant ist eine Ausbaubreite von 6,0 m.

Die Hauptfirstrichtungen sind zwingend festgesetzt, Richtungsvorgabe ist das vorhandene Straßennetz.

8. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst den nicht überbauten Bereich zwischen Bismarckstraße, Heugärtenweg, Donauschwabenweg und Am Seltengraben.

Für die **Höhe baulicher Anlagen** ist vorrangig die geringe Höhenlage des im Seltengraben verlaufenden Hauptkanals maßgebend. Um im Freispiegelgefälle entwässern zu können, muss eine Mindesthöhe für die Gebäudeunterkante festgesetzt werden, im Plan als Bezugshöhe in Meter über Normal Null (m.ü.NN) bezeichnet und eingetragen.

Die relativ geringe Deckschichtenmächtigkeit von teilweise nur 2,90 m veranlasste das Landratsamt darauf hinzuweisen, dass Aus- und Abgrabungen für Gebäudeteile wie Fundamente, Leitungen oder Zisternen nur maximal bis 2,0 m unter der Geländeoberfläche erfolgen darf. Letztendlich sind entlang des Seltengrabens wenigstens hochwassersichere Erdgeschossfußbodenhöhen anzustreben.

In der **offenen Bauweise** sind nur **Einzelhäuser** zulässig. Durch die Festsetzung der Mindesthöhe der Bodenplatte sind reine Unterkellerungen ausgeschlossen. Abstellräume sind oberirdisch einzuplanen; um Fläche und umbauter Raum einzusparen, ist die Einrichtung von Gas als Energieträger anzuraten. Aufgrund dieser baulichen Konsequenzen, werden Doppelhäuser ausgeschlossen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**1,22 ha**	**100,0 %**
Wohnbauflächen	0,73 ha	59,9 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	0,37 ha	30,3 %
Öffentliche Grünflächen	0,12 ha	9,8 %

10. Kosten

Die Erschließungskosten wurden durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Herbert Germey am 13.03.2002 wie folgt geschätzt:

Straßenbau	276.000,-- €
Kanalisation	32.200,-- €
Grundstücksanschlüsse	31.700,-- €
Beleuchtung	20.500,-- €
Wasserversorgung	20.500,-- €
Kinderspielplatz	61.400,-- €
Bepflanzung	8.000,-- €
Gesamtkosten brutto	**450.300,-- €**

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 03.12.2002

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Hans-J. Kneile
Stadtplanungsamt

6 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplante Bebauung und Erschließung des Baugebiets „Seltengraben" in Rottenburg Ergenzingen werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne erfolgen. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand gemäß § 8a BNatSchG / § 1a BauGB ergibt sich durch absehbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Schutzgüter „Biotope" und „Boden / Wasserhaushalt".

Gemäß dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (BauGB § 1 Abs. 5) werden hier im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (BNatSchG § 8a) eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, bzw. verbleibende Beeinträchtigungen in ihren Wirkungen so weit wie möglich zu mindern.

Die Beeinträchtigungen bestehen hier in der erforderlichen Versiegelung von Boden und der damit verbundenen Versiegelungseffekte. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in den zu überbauenden Bereichen weitgehend verloren.

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen leitet sich im Wesentlichen aus dem beeinträchtigten Flächenumfang ab, qualitative Aspekte werden zusätzlich berücksichtigt. Zugrunde gelegt wird eine funktionale Betrachtungsweise (beeinträchtigte Funktion des jeweiligen Schutzgutes).

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden weitgehend innerhalb des Plangebiets untergebracht. Sie werden als Pflanzgebote und dem Gebot der Minimierung des Versiegelungsgrades durch verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Bei Neupflanzungen finden standortgerechte Gehölzarten entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Verwendung.

Das Maßnahmenkonzept zur Minimierung der Versiegelungseffekte des Bodens steht auf zwei Säulen. Erstens das Auffangen des Dachwassers in hauseigenen Zisternen und getrennte Ableitung des Niederschlagswassers, teilweise in naturnahem offenen Graben, zweitens die Verwendung wasserdurchlässiger und begrünbarer Beläge bei Pkw-Stellplätzen, Terrassen und Zuwegen.

Die Streuobstwiese bleibt erhalten und wird als Spielplatz umgenutzt.

Die im Zuge der Baumaßnahmen zu entfernenden Bäume sind, je nach Alter der Bäume, im Verhältnis 1:1, 1:1,5, 1:2 zu ersetzen.

Rechnerisch ermittelt wurde ein **Ausgleichsbedarf** für Neuversiegelung von Boden und Beseitigung von Bewuchs von **0,1235 ha** + Neupflanzung von **24 Bäumen.**

Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung können nicht die realen Flächenverhältnisse und Baumpflanzungen gegenübergestellt werden. Der Ausgleich kommt im Verhältnis der ökologischen Wertsteigerung der Maßnahmen zur Anrechnung.

Das Ausgleichskonzept sieht Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vor, die aufgrund ökologischer Wertsteigerung der Maßnahmen im Verhältnis von **0,02 ha** und der Neupflanzung von **35 Bäumen** zur Anrechnung kommen. Dadurch ergibt sich ein Überschuss von 11 neu zu pflanzenden Bäumen. Dieser Überschuss wird in er Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt. Es verbleibt dennoch ein geringes rechnerisches Defizit von 0,076 ha an Ausgleichsmaßnahmen.

Da es sich um die Versiegelung von Boden handelt, kommt als Ausgleichsmaßnahme die Versiegelungsabgabe von Euro 7.- je m^2 zum Tragen, die in das Ökokonto der Stadt Rottenburg einzubezahlen ist. Das entspricht einem Gesamtbetrag von Euro 5.320.-, die als Sammel-Ausgleichsmaßnahme festzusetzen wären. Eine Fläche zur Durchführung von Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich steht jedoch aktuelll nicht zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der geringen aktuellen ökologischen Wertigkeit der intensiv genutzten innerörtlichen Ackerflächen und der umfangreichen Baumpflanzungen im neuen Wohngebiet, die zu einer deutlichen ökologischen Verbesserung beitragen werden, sowie der Tatsache, dass es sich hierbei um die Bereitstellung neuer Bauflächen im innerörtlichen Bereich unter Schonung des Außenbereichs handelt, kann in diesem Fall auf die Zahlung der Versiegelungsabgabe verzichtet werden.

Erstellt: 26.02.2002

Waltraud Pustal

Beratende Ingenieurin BVDL
Freie LandschaftsArchitektin SRL