



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

25.10.2005

Ortsübliche Bekanntmachung

04.11.2005

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

20.10.2005

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

01.07.2008

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von
bis

04.08.2008

03.09.2008

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom
und Begründung vom

26.02.2008

26.02.2008

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

27.01.2009

Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom

18.12.2008

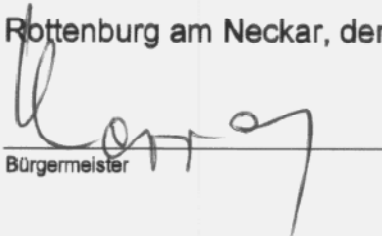
sowie Begründung in der Fassung vom

18.12.2008

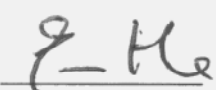
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften
des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und
zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den

28.01.2009


Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

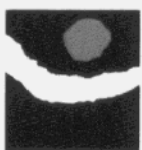
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

15.05.2009

Rottenburg am Neckar, den

15.05.2009


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURLINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" BÜHLEN - 1. ÄNDERUNG "

PLANTEIL VOM 18.12.2008 IN KRAFT GETRETEN AM 15.05.2009

Bebauungsplan „Bühlen – 1. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bühlen – 1. Änderung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und III, S. 213 - 216).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die **Höhe** der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.
Traufhöhen werden von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.
Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände oder Stützen.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt jeweils die Höhe in müNN laut Planeinschrieb (Bezugshöhe). Die Trauf- und Firsthöhen der Dächer müssen mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite eines jeden Gebäudes eingehalten werden. Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe ausgenommen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3, §§ 22 Abs. 2 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung parallel zu der der Erschließung zugewandten Baugrenze zwingend.

Nebenfirste sind bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung sind bis zu 10 Grad zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur auf den eigens ausgewiesenen Flächen für Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Entlang der L 372 – Unterjesinger Straße ist ein Anbauverbotsstreifen in einer Breite von 15 Metern festgesetzt.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen; darauf sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, unzulässig mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Garagen. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Aufstellen oder Anbringen von Anlagen der Außenwerbung ebenfalls unzulässig.

5.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, dürfen jedoch auch nicht Sicht behindernd sein.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als „Mischflächen“ festgesetzt.

6.2 An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der L 372 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig mit Ausnahme der bestehenden und neu festgesetzten Garagenzufahrten.

- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- 7.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind in wasserdurchlässiger Weise (mit Rasengittersteinen, Pflaster- oder Schotterrasen u. ä.) auszuführen.
- 7.2 Im Bereich des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Schmittenbachs ist als „Ersatzmaßnahme“ der Wassergraben naturnah umzugestalten. Hierzu sind das Gewässerbett von Ablagerungen zu räumen sowie der Graben punktuell mit natürlich ansässigen Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.
- 7.3 Die externe Ausgleichsmaßnahme in Form von Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen der Trockenmauer am Wurmlinger Kapellenberg, unterhalb des neuen Friedhofs (Flurstück Nr. 2589) ist den Flurstücken Nr. 597 und 598 mit ihren im Geltungsbereich befindlichen Flächenanteilen zugeordnet.
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parzelle Nr. 598 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.
- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 9.1 **Stellplatzflächen** mit mehr als zwei Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen. Dazu ist pro zwei Stellplätze mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 9.2 Die als „**Verkehrsgrün**“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gem. 8.3, die zusätzlich mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen sind, mit einer Landschaftsrasenmischung (mit Kräutern) einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.3 Die im Plan als **zu pflanzend gekennzeichneten Bäume** sind als einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Von den im Plan eingezeichneten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 9.4 Im Bereich der **privaten Grünflächen** ist der Streuobstbestand zu ergänzen und nachhaltig zu sichern.
- 9.5 Auf den **privaten Grundstücksflächen** ist je Grundstück, dessen Grundstücksgröße kleiner als 400 m² ist, mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf Grundstücken, deren Fläche größer als 400 m² ist, sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Bäume hat nach Artenliste 1a zu erfolgen.
Auf Grundstücken, die nicht mehr als zwei Bäume (vorhandene oder neu anzupflanzende) aufweisen, sind auf 15 % der Freifläche Sträucher, die als frei wachsende Gehölze zu pflegen sind, anzupflanzen (Pflanzenauswahl entsprechend Artenliste 2).
- 9.6 **Fassadenflächen**, die auf einer Länge von 5 m und einer Höhe von mehr als 2 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind möglichst pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen oder durch vorgesetzte bepflanzte

Rankgerüste zu begrünen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

Für den Fall, dass keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 5 m Länge und 2 m Höhe innerhalb eines Abstands von 6 m vor den Fassaden mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Baumpflanzungen nach Pkt. 8.3, die sich innerhalb eines Abstands von 6 m vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

- 9.7 Die im Plan als **zu erhaltend gekennzeichneten Bäume** sind dauerhaft zu pflegen. Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.
Altersbedingt abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.8 Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß den **Artenlisten** zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Artenliste 1a: Obstbäume

Als Einzelbäume sind auf den Baugrundstücken hochstämmige Obstbäume lokal bewährter Sorten zu verwenden.

Äpfel:	Birnen:
Jakob Fischer	Stuttgarter Geishirtle
Gravensteiner	Mostbirnen:
Oldenburg	Oberösterreichischer Weinbirne
Landsberger Renette	Schweizer Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Grüne Jagdbirne
Zabergäu Renette	Gelbmöstler
Berlepsch	Zwetschgen:
Boskoop	Wangenheims Frühzwetschge
Brettacher	Hauszwetschge
Hauxapfel	Nancy-Mirabelle
Bohnapfel	
Bittenfelder	

Walnüsse:
Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)

Artenliste 1b: Weitere Laubbäume

Entlang der Ringstraße und der Unterjesinger Straße sowie im Bereich der Verkehrsgrünfläche können auch andere Laubbäume ausgewählt werden.

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche

Artenliste 2: Sträucher

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche sind neben hochstämmigen Bäumen nur niedrig wachsende Sträucher und Bodendecker zu verwenden, damit keine Einschränkung der Sichtverhältnisse erfolgt.

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose

Für die Boden deckenden Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sollten vorrangig geeignete Pflanzen aus dem Wildstaudensortiment und den Pflanzen des Bauerngartens verwendet werden.

Artenliste 3: Kletterpflanzen zur Wandbegrünung

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	
„Veitchii“	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Lonicera spec.</i>	Geißblattarten
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde

Zur Wandbegrünung ist auch Spalierobst möglich.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Vorhandene Obstbäume sind innerhalb des Baugebietes, soweit es die Bebauung ermöglicht, zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

Pflegehinweise für Obstbäume:

Falls erforderlich, ist bei vorhandenen älteren Bäumen ein Verjüngungsschnitt durchzuführen, um den Neuantrieb anzuregen.

Bei Jungbäumen sind in den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung jährliche Schnittmaßnahmen erforderlich (Erziehungsschnitt). Nach Abschluss des Grundaufbaus der Krone ist in mehrjährigem Turnus ein Überwachungsschnitt durchzuführen, der das Auslichten und Entfernen zu dicht stehender und kranker Astpartien umfasst.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

1. Geländeschnitte

Der Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Den Bauanträgen sind mindestens zwei Geländeschnitte sowie ein Begrünungsplan über das Baugrundstück beizufügen.

2. Entwässerung

Für die im südlichen Bereich der „Bühlenhöhe“ neu gebildeten Grundstücke wird es - bedingt durch die Höhenlage der neu zu erstellenden Kanäle in der Straße „Bühlenhöhe“ - nicht möglich sein, die Untergeschosse im Freispiegelgefälle zu entwässern.

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschieben. Lagerung von Oberboden und humusfreiem Unterboden während der Bauphase und Einbau sind entsprechend den vorhandenen Richtlinien und Regelwerken vorzunehmen. Durch markierte Bauwege und Baufelder sollen die Auswirkungen des Baubetriebes beschränkt werden.

4. Baugrund

Da die Erscheinungen der (Gips-) Verkarstung nicht zuverlässig durch Baugrunduntersuchungen vor erkundet werden, wird empfohlen, bei Auftreten von Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung des Baugrunds oder sonstigen geotechnischen Fragen eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung zu veranlassen. Von der Versickerung von Dachwasser in den Untergrund wird auf Grund der Gefahr der Gipsauslagerung dringend abgeraten.

5. Fundstellen

Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen umgehend zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

6. Immissionen

Die für eine Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 372, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 372 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der L 372 betrug im Jahr 1995 ca. 6400 Kfz/24 h.

7. Ordnungswidrigkeit

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

Örtliche Bauvorschriften „Bühlen – 1. Änderung“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Bühlen – 1. Änderung“ außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695), vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Abs. 6 LBO)

1.1 Dachform

Die zulässige Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Begrünte Dächer sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muss jedoch mindestens 25 Grad betragen.

Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind mit geneigten Dächern von mindestens 15 Grad zu versehen.

1.3 Dacheindeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden.

Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind ebenfalls zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen der Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

1.4 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

- Dachaufbauten sind zulässig sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte einer Dachseite nicht überschreitet.
- Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser müssen Abstände von min. 1,20 m zum First, Ortgang, benachbarten Gauben und Kehlen einhalten.
Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muss min. 0,50 m betragen – waagerecht gemessen vom Schnittpunkt Fassade-Dachfläche.
- Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 3 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Glasdächer.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien (ausgenommen Glas).

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und Grundstückseinfriedungen sind nur weiße oder aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

2.2 **Einfriedungen**
Im Bereich der Vorgärten sind massive Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.
Für sonstige Einfriedungen ist eine Höhe von bis zu 1,80 m gestattet.

3. Technische Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig.
Parabolantennen sind dem Hintergrund farblich anzupassen.
Auf Dächern müssen sie mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

4. Freileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

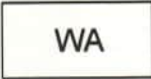
Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

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

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, in Verbindung mit
§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in Verbindung mit
§ 16 Abs. 2, §§ 18 - 20 BauNVO)

0,3
TH
FH

Grundflächenzahl
Traufhöhe
Firsthöhe

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit
§ 22 Abs. 2, § 23 Abs. 3 BauNVO)



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

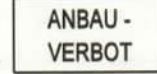


Fläche für Garagen
Zweckbestimmung: Garagen

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Zweckbestimmung: Sichtfeld

Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS
ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Mischfläche



Feldweg



Bereich ohne Ein - und Ausfahrt



Einfahrt und Ausfahrt



GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

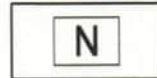
Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Gärten

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



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



Zweckbestimmung : Naturnahe Umgestaltung
des Wassergrabens

GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



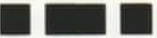
Anpflanzung: Baum

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE
ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Erhaltung: Baum

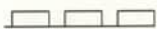
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des anschließenden Bebauungsplanes



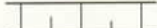
Dorfbildsatzung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Vermaßung in Metern



Böschungssfläche



Mauer



Geplante Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der
baulichen
Nutzung

WA

TH= 3,50 m
FH= 9,50 m

Höhe der baulichen
Anlagen

Grundflächenzahl

0,3

Bauweise

E

DN 35°-45°

Dachform
Dachneigung

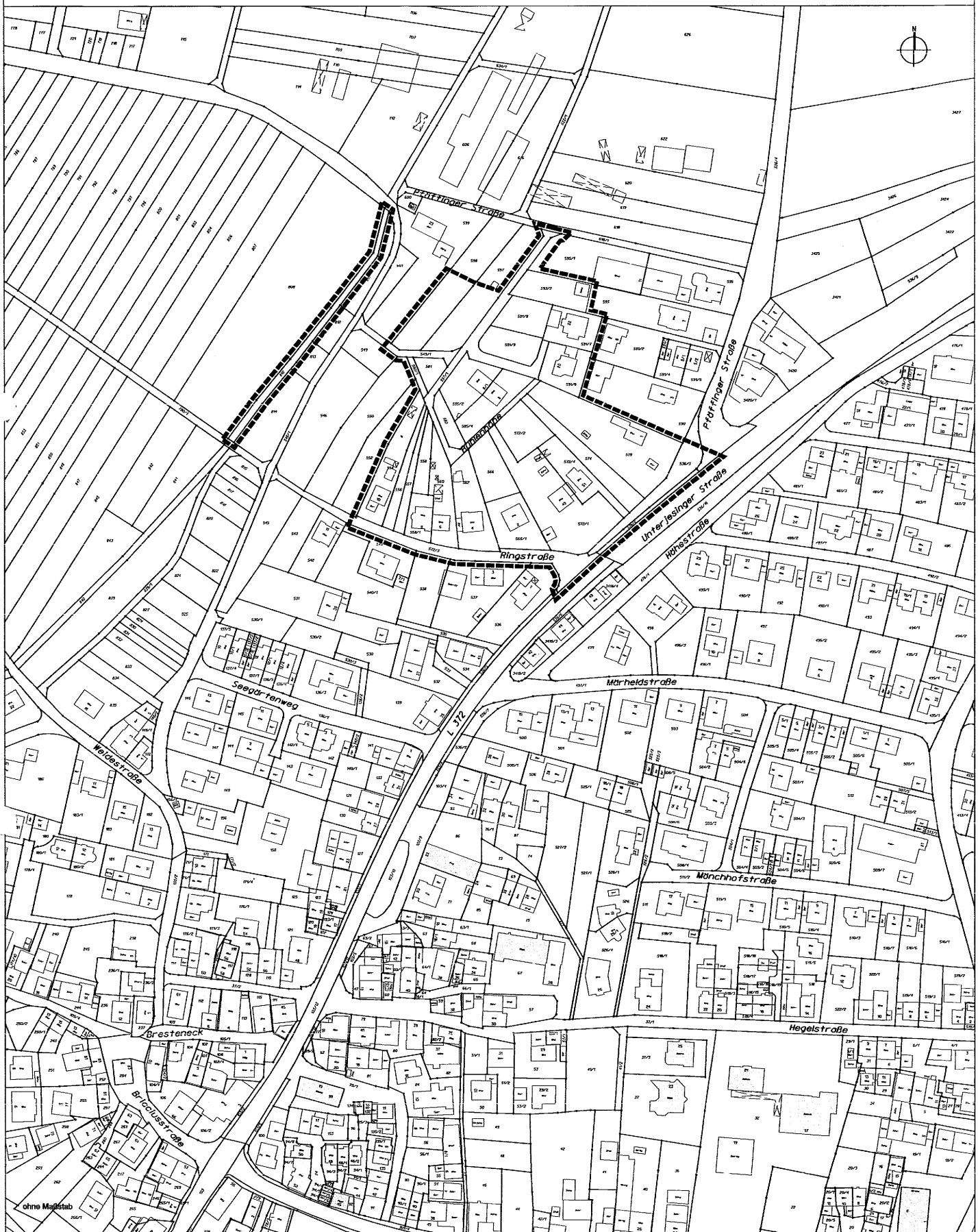
2 WE

Höchstzulässige Zahl
der Wohneinheiten

Bebauungsplan

" Bühlen - 1. Änderung "

Rottenburg am Neckar - Wurmlingen



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Inhalt

A. Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Planungsziele und Planungskonzeption
5. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
6. Flächenbilanz
7. Kosten
8. Folgekosten
9. Verfahren und Abwägung
 - 9.1 Änderungsbeschluss
 - 9.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 9.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 9.4 Öffentliche Auslegung
 - 9.5 Weitere Planergänzungen
 - 9.6 Ergänzende Betroffenenbeteiligung

B. Umweltbericht

Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg am Neckar

A. Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Das Bebauungsplangebiet „Bühlen“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Wurmlingen. An der Nord-, Ost- und Südseite wird das bereits ungefähr zur Hälfte mit Wohngebäuden bebaute Gebiet von vorhandener Bebauung „eingerahmt“.

Der Geltungsbereich wurde bisher

- im Süden durch die Ringstraße (einschl.)
- im Südwesten durch die Parzelle Nr. 554 (einschl.)
- im Nordwesten durch die Wegparzelle Nr. 597/1 (einschl.)
- im Norden durch die Pfäffinger Straße
- im Nordosten durch das Bebauungsplangebiet „Pfäffinger Straße“, wobei Teile der Parzellen Nr. 595/1 und 593 überlagert wurden,
- im Südosten durch den Gehweg der Unterjesinger Straße (einschl.)

begrenzt.

Des Weiteren umfasste der Bebauungsplan „Bühlen“ eine „Ersatzmaßnahme“ am westlichen Ortsrand im Bereich des Schmittenbachs (Parzellen Nr. 808, 810 bis 814).

Mittlerweile wurde der „Siedlungskörper“ von Wurmlingen durch den Bebauungsplan „Pfäffinger Straße - Erweiterung“ in westliche Richtung vergrößert. Dadurch sind die nördlichen Teile der westlich der „Bühlenhöhe“ liegenden Parzellen Nr. 597 und 598 bereits für eine bauliche (gewerbliche) Nutzung überplant.

Im Hinblick auf eine „Abrundung“ des Siedlungsbereiches wird die restliche Fläche dieser Parzellen ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung wird daher im Westen derart erweitert, dass die verbliebene Fläche von Parzelle Nr. 598 (einschl.) die Grenze im Nordwesten und der Bebauungsplan „Pfäffinger Straße - Erweiterung“ die Grenze im Norden bilden.

Das Plangebiet ist im südlichen Abschnitt über die Ringstraße und im nordwestlichen Abschnitt über die Pfäffinger Straße an die Unterjesinger Straße (L 372) und damit an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die interne Erschließung erfolgt über den Ausbau des Weges Nr. 597/1.

Ursprünglich sollte der bestehende Weg „Bühlenhöhe“ als „ringförmige“ Erschließungsstraße geführt werden. Statt des vorgesehenen Straßenrings wird nun eine sparsamere Erschließung in Form eines „Stiches“ vorgenommen.

Dadurch ergaben sich Abweichungen von der ursprünglichen Planung in folgenden Punkten:

- Über das ursprüngliche Bebauungsplangebiet hinaus wurden nahe der Einmündung in die Pfäffinger Straße östlich der Erschließungsstraße weitere Flächen benötigt, die sich im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Pfäffinger Straße“ (rechtsverbindlich seit 18.01.1990) befinden.
- Zur Bereitstellung einer Wendemöglichkeit im Kurvenbereich wurden Flächen des städtischen Eckgrundstücks Nr. 591/9 benötigt.

Zur Entwässerung des überwiegenden Teils des Baugebietes waren Leitungsrechte im Bereich privater Grundstücksflächen für den Anschluss in der Unterjesinger Straße festgesetzt.

Nachdem mittlerweile ein Kanal im Zuge der Planung des Gewerbegebietes „Pfäffinger Straße - Erweiterung“ im Verlauf des Breitlächleswegs gebaut wurde, erfolgt der Anschluss an die Ortsentwässerung darüber. Die ursprünglichen Leitungsrechte entfallen.

Anlass zur Änderung des seit 02.01.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist neben der Erweiterung des Geltungsbereiches dadurch gegeben, dass der Bebauungsplan der aktuellen Erschließungsplanung „angepasst“ wird.

Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplans „Bühlen“ berührt. Öffentliches Interesse ist im Hinblick auf die sparsamere Erschließung gegeben. Die Änderungen stimmen mit dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept überein.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Landschaftsplan zeigt im betreffenden Bereich Streuobstbestände.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 1. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Bühlen“ gelten die übrigen unveränderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, rechtsverbindlich seit 02.01.1998, weiter.

Die ursprünglichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfahren eine redaktionelle Änderung in der Form, dass im Festsetzungstext die gesonderte Darstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgt; die Inhalte bleiben unverändert.

Im nördlichen Abschnitt der Erschließungsstraße „Bühlenhöhe“ und im östlich daran angrenzenden Bereich überlagern sich die beiden Bebauungspläne „Bühlen“ und „Pfäffinger Straße“, rechtsverbindlich seit 18.01.1990. Die dortigen Festsetzungen werden durch „Bühlen - 1. Änderung“ aktualisiert, im Bereich der Parzelle Nr. 593 ergänzt und im Bereich der Parzelle Nr. 595/1 nur geringfügig erweitert.

Der nördlich und nordöstlich angrenzende Bebauungsplan „Pfäffinger Straße - Erweiterung“ wird durch „Bühlen - 1. Änderung“ nicht beeinflusst.

4. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bühlen“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, das ca. 1,8 ha große Baugebiet kostengünstig zu erschließen. Diesem Ziel dienen die kürzere Ausbaustrecke der „Bühlenhöhe“ und die weitgehend beidseitige Bebauung dieser Erschließungsstraße. Hierzu ist es erforderlich, Übereinstimmung der Bebauungsplanung mit der Erschließungsplanung herzustellen.

Folgende Punkte der städtebaulichen Konzeption wurden geändert bzw. ergänzt:

- Erweiterung des Geltungsbereiches entlang der Parzellen Nr. 595/1 und 593 für die erforderliche Straßenbreite. Für Parzelle Nr. 593 werden außerdem die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfäffinger Straße“ geändert. Es entsteht eine weitere Baumöglichkeit: Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen der bisher geplanten Wohnbebauung des Gebietes „Bühlen“.
- Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nahe der Einmündung in die Pfäffinger Straße sowie in den übrigen Kurvenbereichen.

- Festsetzung der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischfläche“ nur bis einschließlich der Parzelle Nr. 566.
- Festsetzung der „Bühlenhöhe“ zwischen der Parzelle Nr. 549/1 (dem westlichen Feldweg) und der Parzelle Nr. 566 als „Feldweg“.
- Streichung der bisher festgesetzten Leitungsrechte.
- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Parzellen Nr. 597 und 598 (abzüglich der Flächen, die sich im Bebauungsplangebiet „Pfäffinger Straße - Erweiterung“ befinden): Für diesen Bereich wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend dem ursprünglichen Plangebiet „Bühlen“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung der dortigen überbaubaren Grundstücksflächen entspricht den Festsetzungen im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühlen“.
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang Ringstraße und Unterjesinger Straße im Hinblick auf Bestand und flexiblere Planungen (die Nutzungsziffern bleiben unverändert).
- Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen westlich, südlich und südöstlich der Bühlenhöhe (die Nutzungsziffern bleiben unverändert).
- Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches in Form von Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an der Trockenmauer am Wurmlinger Kapellenberg, unterhalb des neuen Friedhofs (Flurstück Nr. 2589); sie ist den Flurstücken Nr. 597 und 598 mit ihren im Geltungsbereich befindlichen Flächenanteilen zugeordnet.

Für den Bebauungsplan „Bühlen – 1. Änderung“ verbleibt eine Eingriffssituation auf einer Fläche von 760 m², zu deren vollständigem Ausgleich Wiederherstellungskosten von 14.550 € ermittelt wurden. Der Betrag wird für Maßnahmen des städtischen Ökokontos aufgewendet, wobei vorrangig Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen einer Trockenmauer am Wurmlinger Kapellenberg unterhalb des neuen Friedhofs (Parz. Nr. 2589) umgesetzt werden sollen. Sollten sich die vorgesehenen Maßnahmen aus eigentumsrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht umsetzen lassen, sind wert- und funktionsgleiche Maßnahmen zu ergreifen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist den Flurstücken Nr. 597 und 598 mit ihren im Geltungsbereich befindlichen Flächenanteilen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und ist gemäß § 135a Abs. 2 BauGB Voraussetzung für die Kostenerstattung.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein amtliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

Für die Straßenbaumaßnahme werden private Grundstücksflächen - teilweise vorübergehend - in Anspruch genommen. Diesbezüglich enthält der Bebauungsplan „Bühlen“ eine Flächenfestsetzung für notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für die betroffenen Eigentümer.

Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem: Die Ableitung des Schmutzwassers im Schmutzwasserkanal, die Ableitung des Straßenoberflächenwassers im Regenwasserkanal.

Die Ableitung des auf den Grundstücken entstehenden Dach- und sonstigen Niederschlagswassers erfolgt in den Regenwasserkanal, insoweit dies mit vertretbarem Aufwand und ohne Verwendung von Fremdenergie möglich ist.

Für die im südlichen Bereich der „Bühlenhöhe“ neu gebildeten Grundstücke wird es - bedingt durch die Höhenlage der neu zu erstellenden Kanäle in der Straße „Bühlenhöhe“ - nicht möglich sein, die Untergeschosse im Freispiegelgefälle zu entwässern.

Im westlichen Teilbereich wurde ein Leitungsrecht parallel zur Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 599 erforderlich, damit eine Abwasserleitung für das nördlich angrenzende Grundstück eingelegt werden kann.

Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes mit Einleitung des Abwassers in der Pfäffinger Straße und Ableitung im Breitlächlesweg erfolgt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans.

Der Beginn der Erschließung ist noch nicht festgelegt.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,8 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet (Bestand ca. 0,8 ha)	ca. 1,3 ha	72 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün (Bestand ca. 0,15 ha)	ca. 0,25 ha	14 %
Private Grünflächen (Bestand ca. 0,25 ha).	ca. 0,25 ha	14 %

7. Kosten

Erarbeitung der Bebauungsplanänderung: ca. 9.000 €

Kosten der Gutachten: Umweltbericht: ca. 2.000 €

Erschließungsplanung: ca. 22.000 €

Erschließungskosten (diese sind zu 95 % von den Grundstückseigentümern zu tragen):

Straßenbauarbeiten	
incl. Straßenbeleuchtung	rd. 115.000 €
Kanalisation incl. Hausanschlüsse	rd. 125.000 €
Wasserversorgung	rd. 20.000 €

Ökokonto: 14.550 €.

8. Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 8.000 € anfallen.

9. Verfahren und Abwägung

9.1 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.10.2005 die Änderung des Bebauungsplans "Bühlen" in Rottenburg am Neckar – Wurmlingen beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.11.2005 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.10.2005 in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus Wurmlingen durchgeführt. Zu dieser Veranstaltung wurde am 14.10.2005 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich eingeladen.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

- Das Bebauungsplangebiet soll um die Parzellen Nr. 550, 552 und 546 erweitert werden.
Antwortschreiben vom 21.11.2005, 16.12.2005: Mit der Änderung wird der Bebauungsplan der Erschließungsplanung angepasst, die eine sparsamere Erschließung in Form einer Stichstraße statt der ursprünglich durch Ausbau der „Bühlenhöhe“ geplanten Ringerschließung vorsieht. Das städtebauliche Konzept für ein kleines Wohngebiet bleibt unverändert.
Aus Kostengründen werden keine weiteren Flächen erfasst, die eine zusätzliche Erschließung erfordern würden.
Die genannten Parzellen werden im Zusammenhang mit den übrigen westlich des Plangebietes „Bühlen“ bis zum Breitlächlesweg gelegenen Parzellen in einem eigenen späteren Verfahren überplant.
- Der Breitlächlesweg werde als „Abkürzung von Fahrzeugen mit unangepassten Geschwindigkeiten befahren, wodurch Staubentwicklung ausgelöst wird. Im Zuge der Kanalbaumaßnahme Breitlächlesweg soll ein Asphaltbelag aufgebracht werden.
Antwortschreiben vom 12.01.2006: Die Anregung hat für das Bebauungsplanverfahren „Bühlen – 1. Änderung“ keine Bedeutung, da der Breitlächlesweg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühlen“ liegt.
Mittlerweile wurde das fehlende Teilstück des Breitlächlesweges asphaltiert.
- Es wurden Bedenken geäußert, dass das Gebiet „Bühlen“ (und „Pfäffinger Straße“) an den Kanal in der Weidestraße angeschlossen werden soll.
Antwortschreiben vom 21.12.2005 und 23.02.2006: Das Kanalsystem wurde im Jahr 2002 für die neu hinzukommenden Baugebiete hydrodynamisch anhand der anerkannten Regeln der Technik und den entsprechenden Normen überrechnet. Eine Aufdimensionierung des bestehenden Kanals im Bereich der Weidestraße ist demnach nicht erforderlich. Die ausführlichen Stellungnahmen des städtischen Tiefbauamtes vom 29.11.2005 und 06.02.2006 wurden beigelegt. Der Einfluss der zusätzlichen Abwassermenge aus dem Baugebiet „Bühlen“ ist sehr gering.
Für das Änderungsverfahren hat diese Anregung keine Relevanz.
- Zur Parzelle Nr. 595/1 wurde ausgeführt, dass die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Pfäffinger Straße“ weiterhin gelten sollen; für die für den Straßenbau erforderlichen Flächen wurde Verkaufsbereitschaft signalisiert.
Antwortschreiben vom 20.12.2005 an die Ortschaftsverwaltung: Die Parzelle werde nur in dem Umfang in den Bebauungsplan „Bühlen“ einbezogen wie es für die Straßenfläche nötig ist. Der entsprechende Grunderwerb soll von der Ortschaftsverwaltung getätigt werden.
Der Grunderwerb für die Straßenbaumaßnahme wurde zwischenzeitlich getätigt. Die Parzelle Nr. 595/1 befindet sich weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfäffinger Straße“.

- Zur Parzelle Nr. 593 wurde ausgeführt, dass die Parzelle in den Bebauungsplan „Bühlen“ einbezogen werden soll, so dass Straßenfläche und eine weitere überbaubare Grundstücksfläche entstehen. Die Anregung wurde in den Plan aufgenommen.
- Zur Parzelle Nr. 579 wurde hingewiesen, dass das Gartenhaus von Unterjesinger Straße 1, in dem die Ölversorgung des Wohnhauses untergebracht ist, durch eine überbaubare Grundstücksfläche tangiert wird. Des Weiteren sei der angelegte Zugang zum Wohnhaus zu erhalten; dieser würde durch eine geplante Grundstücksgrenze tangiert und wäre somit künftig nicht mehr nutzbar.
Die Anregungen wurden in der Form berücksichtigt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Bestandes großzügiger festgesetzt sind und der geplante Grundstücksverlauf dahingehend verändert wurde.

9.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 06.10.2005 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planänderung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung siehe Kapitel
	Ja	nein		
Landratsamt Postfach 1929 72009 Tübingen	x		14.11.2005	Auseinander- setzung mit der Ableitung des Abwassers und des Nieder- schlagswassers, siehe Pkt. 5
Regierungspräsidium Referat 25 - Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72074 Tübingen		x	21.11.2005	Hinweis auf § 20 DSchG, ist enthalten
Deutsche Telekom AG, T-Com Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen		x	21.10.2005	
EnBW Regional AG Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar Horber Straße 31-35 71083 Herrenberg		x	19.10.2005	
ZV Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1 71088 Holzgerlingen		x	12.10.2005	

9.4 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgetragen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Herr Prof. Dr. Michael Menton und Frau Dr. Susanne Menton, Bühlenhöhe 8 und 8/1, 72108 Rottenburg am Neckar, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Blind & Dr. König, 72762 Reutlingen, Schreiben vom 02.09.2008:

Die Grundstücke der Mandanten befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Gegen den Bebauungsplan „Bühlen - 1. Änderung“ wurden folgende Einwendungen vorgebracht:

1. Erschließungsplanung:

Für den Straßenausbau werde auf der Nordseite von den Grundstücken jeweils ein Streifen parallel zur Straße weg gemessen.

An der nordöstlichen Ecke des Grundstücks (Flurstück Nr. 585/4) werde eine zu große Fläche in Anspruch genommen, um die Kurvenausrundung zum südlichen Abschnitt der Bühlenhöhe herzustellen.

Im betroffenen Bereich befänden sich die Stellplätze der beiden Doppelhaushälften; es entfielen zwei Stellplätze.

Die Inanspruchnahme einer derart großen Fläche für den geplanten Straßenausbau erscheine nicht erforderlich und unverhältnismäßig.

Der nötige Kurvenradius könnte eingehalten werden, wenn die Straßenführung weiter in östliche Richtung verschoben werde. Die gegenüberliegenden Grundstücke (insbesondere Flurstück Nr. 591/6) würden praktisch überhaupt nicht in Anspruch genommen. Es wäre ohne weiteres möglich, die Kurve um ca. drei Meter in nordöstliche Richtung zu verschieben und dadurch die Inanspruchnahme der Mandantengrundstücke deutlich zu vermindern.

Durch eine relativ geringfügige Verschiebung in südöstliche Richtung könnte die Flächeninanspruchnahme deutlich verringert werden, ohne dass das Planungskonzept grundsätzlich geändert werden müsste.

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 585/4 würden in doppelter Weise einseitig belastet: zum einen durch die Teilnahme an der Umlegung an sich, an der die Mandanten in keiner Weise interessiert seien, da diese nur zur Bauoption der Nachbarn beiträgt, zum anderen werden sie bei der Kurvenführung extrem stärker belastet als die Nachbarn.

Bei den Grundstücken der Mandanten müsse auf die bereits vorhandene Bebauung Rücksicht genommen werden, da diese nicht verschoben werden kann. Die gegenüberliegenden noch unbebauten Grundstücke müssten mehr in Anspruch genommen werden, da dort nur die reichlich bemessenen „Vorgartenflächen“ betroffen wären.

Stellungnahme:

Die ausgelegte Erschließungsplanung im Zuge der aktuellen Änderung des Bebauungsplans „Bühlen“ ist das Ergebnis verschiedener Planungsvarianten. Im Hinblick auf Anlieferungen und Müllentsorgung des Gebietes wäre die frühere Erschließung im Ringverkehr mit Einbahnregelung zwar die verkehrstechnisch günstigere Lösung. Die jetzige Lösung wurde jedoch auf Grund der Kosten- und Flächenersparnis vorgezogen.

Die Stichstraßenerschließung bietet für Müllfahrzeuge, Möbelwagen etc. eine Wendemöglichkeit auf Höhe der Nordostecke der Parzelle Nr. 585/4.

Für das künftige „Straßenstück“ wird auf der Nordseite der Flurstücke Nr. 585/2 und 585/4 keine Fläche weg gemessen. Lediglich während der Bauarbeiten muss für die Auskoffierung des Straßenkörpers und zur anschließenden Angleichung an den Geländebestand vorübergehend ein Streifen von ca. 0,5 m in Anspruch genommen werden. Das Gleiche gilt für die Südostseite der Parzelle Nr. 585/4.

Das in Anspruch genommene „Grundstücksdreieck“ liegt überwiegend im Böschungsbereich. Der Bogen wird künftig mit einer Winkelmauer abgefangen, so dass allenfalls ein Stellplatz etwas gedreht werden bzw. geringfügig nach Südwesten verschoben werden muss.

Die angeführten Flächenverhältnisse fokussieren den Blick auf ein erst in jüngerer Zeit (im Vorgriff auf die Umlegung) gebildetes Flurstück Nr. 591/6, das aus dem früheren Flurstück Nr. 591/1 hervor ging. Aus diesem Flurstück entstanden durch Aufteilung auch die neuen Flurstücke Nr. 591/7, 591/8, 591/9 und die neu ausgewiesene Straßenparzelle.

Für einen Vergleich des Flächenbeitrages zur Erschließungsstraße müssen das frühere Flurstück Nr. 591/1 (ca. 320 m² Abgabe) und die Flurstücke Nr. 585/2 und 585/4 (ca. 15 m² Abgabe) betrachtet werden.

Daher kehrt sich die dargestellte „ungerechte“ Situation um: Im Vergleich mit allen Einwurfsgrundstücken ist das Flurstück Nr. 585/4 mit 4,5% Flächenabzug sehr gering betroffen.

Die vorgeschlagene Abrückung des südlichen Straßenteils hätte zur Folge, dass die vorgesehene und knapp bemessene Wendemöglichkeit im Bereich der Kurve und der

Stichstraße verschlechtert bis unmöglich wird. Um dies zu vermeiden, müsste die Aufweitung vergrößert werden, was auch aus technischer Sicht nicht sinnvoll ist.

Den Einwendungen wurde nicht stattgegeben.

2. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung auf den beiden Grundstücken zusätzlich noch etwas nach Nordwesten und Nordosten erweitert werden. Dadurch soll es möglich werden, beispielsweise einen Anbau mit integrierten Garagen (im Bereich der bisherigen Stellplätze) zu erstellen.

Dies bilde einen gewissen Ausgleich dafür, dass die künftigen Straßen sehr nahe am Wohngebäude entlangführen und dieses dadurch entwerten.

Stellungnahme:

Im bisherigen Verfahren wurde das Thema „Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen“ von den Mandanten (beispielsweise während der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung) nicht vorgetragen.

Da auf den Grundstücken anderer Eigentümer bereits auf Grund deren Anregung Veränderungen der überbaubaren Grundstücksfläche eingearbeitet wurden, soll diese Anregung ebenfalls aufgenommen werden unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Die bisher vorgesehenen Baugrenzen werden so nach Westen und nach Norden verschoben, dass der Mindestgrenzabstand von 2,50 m eingehalten wird; die bisher im Osten vorgesehene separate Garagenfläche entfällt hierbei.

Diese Ergänzung wirkt sich nicht auf die Grundzüge der Planung aus.

Den Anregungen wurde stattgegeben.

Stellungnahmen der Behörden

Mit Schreiben vom 29.07.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung der Planänderung informiert:

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung siehe Kapitel
	Ja	nein		
Landratsamt Postfach 1929 72009 Tübingen		x	-	
Regierungspräsidium, Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Postfach 79095 Freiburg im Breisgau	x		08.09.2008	Hinweis auf die Gefahr der Gipsauslaugung, Empfehlung ingenieurgeolo- gischer Baugrundbera- tungen
Stadtwerke Rottenburg, Siebenlindenstr. 19 72108 Rottenburg am Neckar		x	-	

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Gipskeuper-Formation befindet. Es besteht Subrosionsgefahr; von Versickerung wird auf Grund der Gefahr von Gipsauslaugung dringend abgeraten. Objektbezogene ingenieurgeologische Baugrundberatungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Stellungnahme: Der entsprechende Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

9.5 Weitere Planergänzungen

Im Zuge der fortschreitenden Planungsarbeiten wurden folgende geringfügige Änderungen der Festsetzungen bzw. der Hinweise vorgenommen:

- Planzeichnung: Geringfügige Anpassung der Bezugshöhen und Baugrenzen an die konkretisierte Erschließungsplanung;
- Textliche Festsetzung 8 (Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar): Ergänzung eines Leitungsrechtes für eine Abwasserleitung im westlichen Teilbereich;
- Textliche Festsetzung 10 (Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind): Anpassung der Maßangaben für Stützbauwerke auf Grund der Geländegegebenheiten;
- Hinweis 2 (Entwässerung): Erfordernis von Hebeanlagen zur Entwässerung der Untergeschosse im südlichen Teilbereich der Bühlenhöhe.

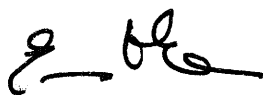
Eine erneute Auslegung des Planentwurfs ist wegen der Geringfügigkeit dieser Ergänzungen und ihrem eher klar stellenden Charakter nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

9.6 Ergänzende Betroffenenbeteiligung

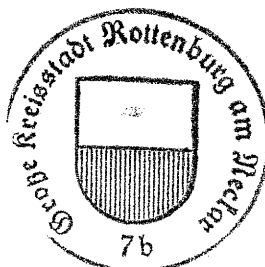
Mit Schreiben vom 30.09.2008 wurde den Betroffenen - bezogen auf die Ergänzung des Leitungsrechtes für eine Abwasserleitung im westlichen Teilbereich - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der zunächst mit Schreiben vom 15.10.2008 vorgetragene Einwand wurde auf Grund ausführlicher Erläuterung des Sachverhaltes einschließlich der angepassten Bezugshöhe und überbaubaren Grundstücksflächen mit Schreiben vom 07.12.2008 zurückgenommen.

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 18.12.2008



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Gabriele Klein
Stadtplanungsamt