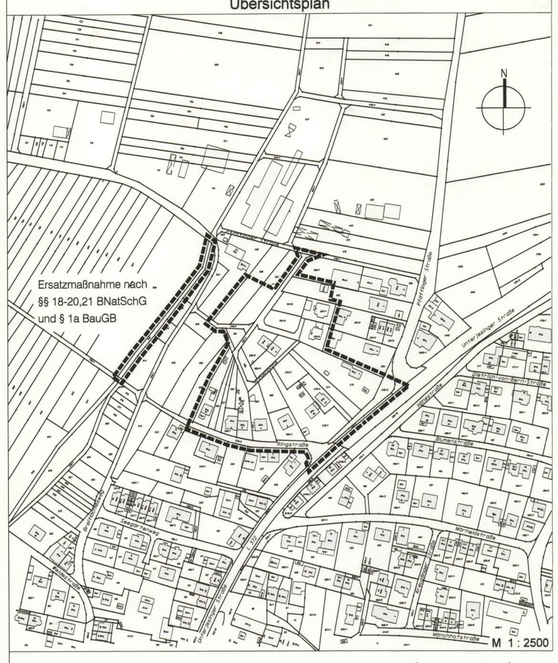
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN " BÜHLEN - 1. ÄNDERUNG "

M 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Übersichtsplan



Ausgleichsmaßnahme



ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — 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 — Grundflächenzahl
TH — Traufhöhe
FH — Firsthöhe

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

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

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

Fläche für Garagen

Ga — 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

SICHTFELD — Zweckbestimmung: Sichtfeld

ANBAU - VERBOT — 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

M — Zweckbestimmung: Mischfläche

Feldweg

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

Einfahrt und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Private Grünfläche

Gärten — 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

N — Zweckbestimmung : Naturnahe Umgestaltung des Wassergrabens

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

LR — 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
5,00 — Vermaßung in Metern
Böschungsfläche
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

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	04.08.2008
bis	03.09.2008
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	26.02.2008
und Begründung vom	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 WURMLINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" BÜHLEN - 1. ÄNDERUNG "

PLANTEIL VOM 18.12.2008 IN KRAFT GETRETEN AM 15.05.2009

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	04.08.2008	
bis	03.09.2008	
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	26.02.2008	
und Begründung vom	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

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

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 WURMLINGEN

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 Stellplatze 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 m^2 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 m^2 ist, mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf Grundstücken, deren Fläche größer als 400 m^2 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:
Jakob Fischer
Gravensteiner
Oldenburg
Landsberger Renette
Kaiser Wilhelm
Zabergäu Renette
Berlepsch
Boskoop
Brettacher
Hauxapfel
Bohnapfel
Bittenfelder

Birnen:
Stuttgarter Geishirtle
Mostbirnen:
Oberösterreicher Weinbirne
Schweizer Weinbirne
Grüne Jagdbirne
Gelbmöstler
Zwetschgen:
Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

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.

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa arvensis	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

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera spec.	Geißblattarten
Aristolochia durior	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 Traufläge 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 m^2 Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 3 m^2 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 Geltungsbereiches 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)

WA — 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 — Grundflächenzahl
TH — Traufhöhe
FH — Firsthöhe

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

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

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

Fläche für Garagen

Ga — 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

SICHTFELD — Zweckbestimmung: Sichtfeld

ANBAU - VERBOT — 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

M — Zweckbestimmung: Mischfläche

Feldweg

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

Einfahrt und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Private Grünfläche

Gärten — 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

N — Zweckbestimmung : Naturnahe Umgestaltung des Wassergrabens

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

LR — 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
5,00 — Vermaßung in Metern
Böschungsfläche
Mauer
Geplante Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

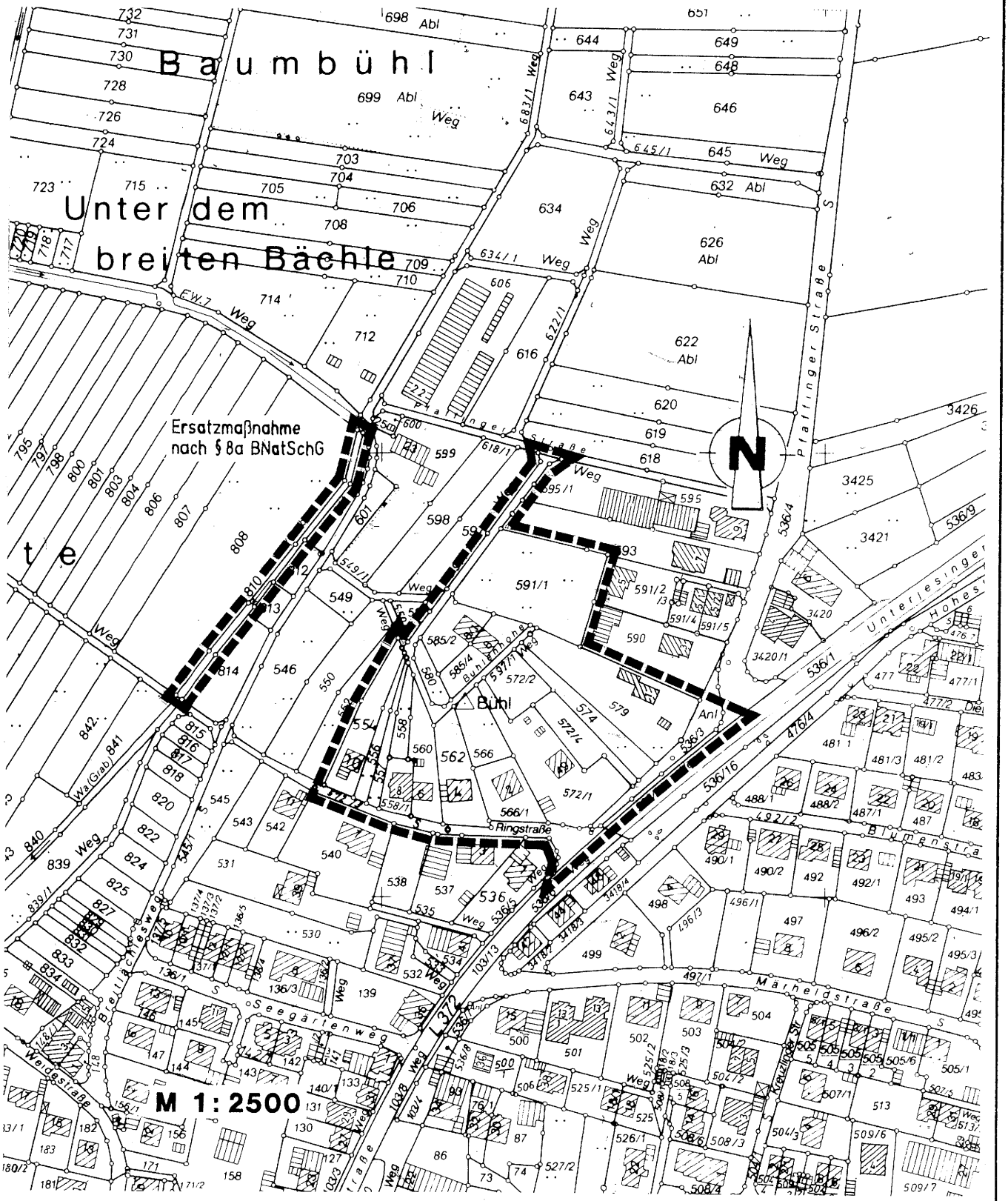
Art der baulichen Nutzung	WA	TH= 3,50 m FH= 9,50 m	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	0,3	-----	
Bauweise	E	DN 35°-45°	Dachform Dachneigung
	2 WE		

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

BEBAUUNGSPLAN
Bühlen

L 98

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
" Bühlen " - Wurmlingen



Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Bühlen" bildet die planungsrechtliche Grundlage, in dem Bereich westlich der Unterjesinger Straße zwischen Ringstraße und dem ausgewiesenen Gewerbegebiet "Pfäffinger Straße" weitere Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen.
Die vorhandene Bebauung ist nach einem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 1965 errichtet und bildet entlang Ringstraße/Unterjesinger Straße die westliche Grenze der Bebauung. Das vorhandene Gebäude Bühlenhöhe 8 wurde als Außenbereichsvorhaben genehmigt.
Die rückwärtigen Teile der großen Grundstücke konnten bislang nicht mit weiteren Wohngebäuden bebaut werden, da der westliche Teil des "Bühlen" Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB darstellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr Planungsrecht für diese Wohnbebauung geschaffen und gleichzeitig der Bestand planungsrechtlich gesichert.
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 29.06.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Bühlen" beschlossen, um das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

2. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplanerische Aussagen

Das Gebiet "Bühlen" schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Planung entspricht den Grundsätzen zur regionalen Siedlungsstruktur (Kap. 2.0 des Regionalplans Neckar-Alb 1993).

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar von 1980 als auch in dessen Entwurf zur laufenden Fortschreibung als gemischte Baufläche dargestellt.
Der vorliegende Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Nördlich und nordöstlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pfäffinger Straße", der seit 18.01.1990 rechtsverbindlich ist. Dessen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan "Bühlen" nicht beeinträchtigt.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bisher keine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Bestimmungen mit Ausnahme des Anschlusses der "Bühlenhöhe" an die "Pfäffinger Straße".
Im Bereich der Erschließung "Bühlenhöhe" überlagern sich die beiden Bebauungspläne, da in dem betreffenden Abschnitt bislang kein Ausbau der Erschließung erfolgte.

3. Beschreibung des Plangebietes

Lage im Ort, Größe sowie verkehrliche Anbindung

Das Bebauungsplangebiet "Bühlen" liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wurmlingen auf einem Höhenrücken und wird an der Nord-, Ost- und Südseite von vorhandener Bebauung eingerahmt. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Siedlungsflächen. Die unmittelbar an den Bühlen angrenzenden Teilbereiche des benachbarten Bebauungsplans "Pfäffinger Straße" sind als allgemeines Wohngebiet (mit einer Vorbelastung durch Lärm) bzw. als Mischgebiet festgesetzt, so daß Nutzungskonflikte ausgeschlossen sind. Im Süden und Osten grenzen Wohngebiete an. Im Westen schließen sich überwiegend landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen an (Streuobstwiesen, Wiesen, Kleingärten).

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Südwesten durch die Parzelle Nr. 554 (einschl.), im Nordwesten durch die Wegparzelle 597/1 (einschl.) und im Norden durch die Pfäffinger Straße (Flurstücks-Nr. 618/1) begrenzt. Im Nordosten schließt das Plangebiet unmittelbar an das Bebauungsplangebiet "Pfäffinger Straße" an. Der Gehweg der Unterjesinger Straße (einschl.) bildet die westliche, die Ringstraße (einschl.) die südliche Gebietsgrenze.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über bestehende Straßen. Die vorhandene südliche Bebauung wird über die Ringstraße erschlossen, die östliche Bebauung über Unterjesinger (L 372) und Pfäffinger Straße. Der westliche Bereich ist über die "Bühlenhöhe" (Wegparzelle 597/1) und Pfäffinger Straße an das innerörtliche und das überörtliche Erschließungsnetz angebunden.

Ausgangssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet "Bühlen" ist bereits mit zehn Wohngebäuden vorwiegend entlang Ringstraße und Unterjesinger Straße bebaut. Zwei Wohngebäude sind auf den Grundstücken (Bühlenhöhe 8 und 8/1) Nr. 585/2 und 585/4 vorhanden.
Bei den noch nicht bebauten Grundstücksteilen handelt es sich um eingezäunte Gärten (Gemüse- bzw. Ziergärten, teilweise mit Gartenhäusern, Lagerflächen und Tierhaltung) oder um Obstwiesen. Der Streuobstbestand auf den Flurstücken 556 und 557 ist geschlossen und mit jungen Bäumen nachgepflanzt. Die übrigen Obstwiesen sind lückig. Teilweise werden die Obstwiesen auch gartenbaulich und als Lagerfläche genutzt.
Die vorhandenen Erschließungen "Ringstraße" und "Bühlenhöhe" sind großenteils nur teilversiegelt oder sogar unbefestigt.

Der Gebietscharakter wird in erster Linie durch die starke Durchgrünung mit Obstbäumen und durch die Topographie geprägt. Dadurch stellt sich ein erhöhter Gestaltungsbedarf hinsichtlich des Einfügens in den Bestand.

4. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bühlen" wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung herbeizuführen.
Die Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke muß unter den Aspekten des Einfügens in die Umgebung und das Ortsbild sowie des schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfolgen.

Wesentliche Ziele bestanden in
- der Berücksichtigung der Topographie und des Grünbestandes,
- der Schaffung eines städtebaulichen Zusammenhangs mit der vorhandenen Wohnbebauung,
- dem Einfügen in Orts- und Landschaftsbild und
- einer bestandsorientierten Erschließung.

5. Planungskonzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet "Bühlen" bildet ein überschaubares kleines Wohnbaugebiet, in das neue Wohngebäude in die vorhandene Bebauung integriert werden.
Die geplante Wohnbebauung sieht eine lockere Bauweise mit Einzelhäusern vor. Dies trägt dem Bau- und Grünbestand Rechnung und bietet städtebauliche Qualitäten.
In der Höhenentwicklung wird die umgebende Bebauung der Ringstraße/Unterjesinger Straße sowie der vorhandene Geländeverlauf berücksichtigt. Eine Anpassung an die Topographie erfolgt auch durch die von der Hangkante abgerückte Neubebauung.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Von den nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden die in Nr. 2 genannten Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Des weiteren werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Folglich sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im "Bühlen" unzulässig.
Diese Nutzungseinschränkungen dienen dem Ziel einer störungsfreien und verkehrssicheren Nutzung des Wohngebietes und damit einer hohen Wohnqualität. Insbesondere im Hinblick auf die sparsame Erschließung "Bühlenhöhe" sind die genannten Nutzungen, die im allgemeinen ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen, nicht verträglich.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Nutzungsmaß bestehen aus Grundflächenzahl kombiniert mit Baugrenzen und Gebäudehöhen (in Form von Trauf- und Firsthöhen).
Da in dem Baugebiet eine lockere Bebauung unter Berücksichtigung des Grünbestandes realisiert werden soll, orientiert sich die **Grundflächenzahl** (GRZ) mit 0,3 nicht an der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.
Zur Geschoßflächenzahl (GFZ) wird keine Nutzungsziffer festgesetzt, damit eine großzügige Nutzungsspanne innerhalb der Gebäude möglich ist. Eine Einschränkung wird vielmehr über die maximal mögliche Höhenentwicklung der Gebäude geregelt.
Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch **First- und Traufhöhen** in Abstimmung mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen als Höchstgrenzen festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine dem Grunde nach ein- bis zweigeschossige Bebauung je nach Geländeverlauf.

Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise in Form von Einzelhäusern wird auf die vorhandene Bebauung und Durchgrünung des Gebietes reagiert. Die Abstände zu den seitlichen und den hinteren Grundstücksgrenzen haben nachbarschützenden Charakter. Gleichzeitig wird eine Verzahnung zwischen dem eigentlichen Siedlungsbereich von Wurmlingen und der freien Landschaft nach Westen erreicht.

Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zur der Erschließung zugewandten Baugrenze erfolgt eine Anpassung der Gebäude an die Topographie.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Indirekt wird das Maß der baulichen Nutzung dadurch geregelt, daß maximal zwei **Wohneinheiten** pro Wohngebäude zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Zahl der Wohnungen wird begrenzt, da familiengerechte Wohnungen entstehen sollen und das Verkehrsaufkommen hinsichtlich der gering dimensionierten Erschließung für den Fahrverkehr und eines geringen Stellplatzbedarfs möglichst gering sein sollte.

5.2 Erschließungskonzept

Örtliche Anbindung

Das Wohnbaugebiet wird wie bisher im Süden über die Ringstraße und im Südosten über die Unterjesinger Straße (L 372) erschlossen und ist damit unmittelbar an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des westlichen Teilbereichs erfolgt über die Pfäffinger Straße und über den auszubauenden Feldweg Nr. 597/1 (Bühlenhöhe). Das übergeordnete Netz wird im Anschluß an die Pfäffinger Straße ebenfalls über die Unterjesinger Straße (L 372) erreicht.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des östlichen Plangebietes an der L 372 sind folgende Auflagen berücksichtigt:

- Entlang der L 372 ist ein 15 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen vorgesehen; hiervon sind die vorgesehenen Garagen ausgenommen.

- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sowie Anlagen der Außenwerbung unzulässig - ausgenommen den vorgesehenen Garagen.

- Entlang der L 372 (einschließlich den Einmündungstrichtern der Erschließungsstraßen) sind unmittelbare Zufahrten und Zugänge nicht gestattet, ausgenommen der bestehenden und neuen Garagenzufahrten.

- An den Einmündungen der Erschließungsstraßen sind Sichtfelder gekennzeichnet, die von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind.

Interne Fahrerschließung

Die interne Erschließung basiert vorwiegend auf bereits bestehenden Straßen bzw. vorhandenen Wegen.
Für die Ringstraße sieht die Ausbauplanung eine Mischfläche vor. Der Einmündungsbereich in die Unterjesinger Straße wird nach den fahrgeometrischen Erfordernissen zugunsten einer Verkehrsgrünfläche reduziert.
Der westliche Teilbereich wird über eine ringförmige Straße erschlossen. Diese Erschließung zweigt wie bisher von der Pfäffinger Straße in südliche Richtung ab, sieht einen flächensparenden Ausbau der vorhandenen Bühlenhöhe vor und führt im Ringschluß wieder zur Pfäffinger Straße. Der Straßenraum wird ebenfalls als gemischt nutzbare Fläche ausgebaut. Mit Hilfe von Pflasterstreifen in den Randbereichen wird der mit 5,25 m gering aber angemessen dimensionierte Straßenraum gegliedert.
Aufgrund der Erschließung mit gemischt nutzbaren Flächen sind keine weiteren Flächen speziell für Fußgänger oder Fahrradfahrer vorgesehen. Diese sind aufgrund der Gebietsgröße auch nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind den einzelnen Grundstücken in Form von Garagen oder Stellplätzen direkt zugewiesen. Die Flächen für Garagen sind zur städtebaulichen Ordnung und Bestandsberücksichtigung nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder eigens dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

5.3 Grün- und Freiraumkonzept

Die grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung, die sich im Bereich von Obstwiesen und Gärten befindet, erfordert große Aufmerksamkeit. Daher ist eine starke Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Grünbestände werden berücksichtigt, festgeschrieben und teilweise ergänzt. Im südwestlichen Teil wird zugunsten des vorhandenen Grünbestandes auf eine Bebau-

ung verzichtet. In Abstimmung mit der Baustruktur sind die privaten Freiräume unmittelbar den Gebäuden zugeordnet. Aus landschaftspflegerischen und gestalterischen Überlegungen sind möglichst viele der Grünstrukturen und der alten Hochstammobstbäume zu erhalten bzw. zu ersetzen, falls sie abgängig sind, die Bebauung der Topographie anzupassen, entlang der äußeren Erschließungen eine geschlossene Baumreihe zu entwickeln, Stellplätze mit Bäumen zu überstellen und fensterlose Wandflächen zu begrünen.

Das parallel zum Bebauungsplan erarbeitet landschaftsplanerische Gutachten stellt in seiner Beurteilung die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen dar.
Diese Maßnahmen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans "Bühlen" in verbindliche Bestimmungen umgesetzt:
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhaltungs- und Ersatzzwang des zusammenhängenden Streuobstbestandes,
- Festsetzungen von Baumstandorten (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen) und Fassadenbegrünung,
- Festsetzung einer Mindestpflanzvorgabe pro m² der privaten Grundstücksflächen,
- Ergänzung der Pflanzfestsetzungen durch die Artenlisten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen sowie Pflegehinweisen,
- Festsetzung von Pflegemaßnahmen im Bereich des benachbarten, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Schmittenbachs,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesbauordnung

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Herstellung von Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (nach § 74 LBO) verfolgen ebenfalls das Ziel, die Versiegelung der Grundstücke möglichst einzuschränken bzw. den Oberflächenwasseranteil im Zulauf der kommunalen Kläranlage zu reduzieren.

Außerdem sind aufgrund der Lage des Plangebietes gestalterische Anpassungen der Neubebauung an die bestehende Bebauung erforderlich. Die Gestaltungsanforderungen zielen auf ein Einfügen in die Umgebung und eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb des Baugebietes.
Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll im wesentlichen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen durch ein "Grundmuster" insbesondere zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung beeinflußt werden.

6. Auswirkungen der Planung: Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Das Plangebiet ist in unmittelbarem Anschluß an vorhandene Wohnbebauung für eine Ausweisung als Wohnbaugebiet gut geeignet.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden umfassend berücksichtigt. Insbesondere die Begrenzung der Versiegelung und die Durchgrünung des Gebietes tragen dazu bei, die negativen Folgen von Bodenversiegelung auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Die Erschließungsflächen sind so sparsam dimensioniert, daß die versiegelten Flächenanteile minimiert werden und eine multifunktionale Nutzbarkeit ermöglicht wird.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem Wohnbaugebiet "Bühlen" wird ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnnutzung im Nordwesten von Wurmlingen geleistet.

Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Aufgrund der Lage und der Exponiertheit des Plangebietes wurden o. g. Aspekte besonders beachtet. Eine Einsehbarkeit ist von verschiedenen Standorten in Wurmlingen und Umgebung gegeben. Durch Festsetzungen bezüglich der Stellung baulicher Anlagen, Höhenentwicklung, Bauweise und der von der Hangkante abgerückten überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer starken Durchgrünung ist gewährleistet, daß sich der "Bühlen" einfügt.
Dadurch wird ein störungsfreier Übergang zwischen Neubebauung und der umgebenden Bebauung bzw. Landschaft ohne Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes geschaffen.

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der L 372 insbesondere in deren Schalleinwirkungsbereich. Die Verkehrsmenge auf der L 372 betrug 1995 ca. 6.400 Kfz/24 h.
Aufgrund der Tatsache, daß die bestehende Bebauung entlang der L 372 auch unmittelbar über die Unterjesinger Straße erschlossen ist, sind aktive Lärmschutzeinrichtungen nicht möglich.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ein Baugebiet stellt dadurch, daß Grünbestände beseitigt, Baukörper errichtet und Grundstücksteile versiegelt werden, einen Eingriff in Natur und Landschaft mit Folgen für den Naturhaushalt dar.
Nach der seit Mai 1993 geltenden Rechtslage ist gemäß § 8a BNatSchG über Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie Ausgleich und Ersatz für Eingriffe nach Naturschutzrecht auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.
Parallel zum Bebauungsplan wurde daher eine landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt.

Die landschaftsplanerische Untersuchung beinhaltet
- die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im betroffenen Raum,
- die Ermittlung des "Eingriffs" nach den zu erwartenden Beeinträchtigungen,
- die Ermittlung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen,
- das Aufzeigen von Ausgleichs- und ggfls. Ersatzmaßnahmen für die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen.

Durch die Planung ist mit erheblichen Eingriffen für das Schutzgut "Boden" durch Überbauung bzw. Versiegelung sowie für das "Biotoppotential" im Bereich der Obstwiesen durch Beseitigung und Umbau vorhandener Vegetationsstrukturen zu rechnen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sind folgende Maßnahmen vorgeschlagen:
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,
- Anpassung der Bebauung an die Topographie zur Vermeidung von Erdmassenbewegungen,
- regelgerechte Lagerung von Boden,
- Beschränkung von Auswirkungen des Baubetriebs,
- Sammlung und Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser,
- Fassadenbegrünung,
- Erhalt gekennzeichneter Bäume,
- Pflanzgebote.

Die Vorschläge der Fachplanung sind durch Festsetzungen des Bebauungsplans in verbindliche Bestimmungen umgesetzt.
Trotz der genannten Minderungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Diese müssen durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.
Hinsichtlich des Schutzguts "Boden" bestehen innerhalb des Plangebietes keine Möglichkeiten, den Eingriff durch Entsiegelung vorhandener befestigter Flächen auszugleichen. Eine Kompensation ist somit nur über Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle möglich.
Hinsichtlich des Schutzguts "Biotoppotential" werden Begrünung und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgeschlagen. Durch Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen kann der Eingriff zwar vermindert und teilweise ausgeglichen werden; ein vollständiger Ausgleich ist jedoch über diese Maßnahmen nicht möglich, da der Verlust der naturnahen, extensiv genutzten Biotopstruktur nicht vermieden werden kann.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde die Neuanlage einer extensiv genutzten Steuobstwiese auf dem im Westen an das Plangebiet angrenzenden Flurstück Nr. 550 sowie die Ergänzung des bereits vorhandenen, lückigen Streuobstbestandes auf Flurstück Nr. 598 durch Nachpflanzungen vorgeschlagen.
Durch diese Ausgleichsmaßnahme würde im Zusammenwirken mit benachbarten Grundstücken ein zusammenhängender extensiv genutzter Streuobstbestand am Rand des geplanten Baugebietes aufgebaut und mit dieser landschaftstypischen Vegetationsstruktur gleichzeitig eine Verzahnung zwischen Siedlung und freier Landschaft erfolgen. Die beiden Flurstücke in Privateigentum, die als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen sind, befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs "Bühlen".

Aus planerischen Gründen ist die Erweiterung des Geltungsbereiches nicht möglich.
Ein Ausgleich des Eingriffs ist daher über andere Maßnahmen vorzunehmen.
Darauf wurde eine andere Ausgleichsmaßnahme am nahegelegenen Schmittenbach außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zur naturnahen Umgestaltung des Wassergrabens untersucht.
Die vorgeschlagene Ersatzfläche am westlichen Ortsrand umfaßt die Flurstücke 808, 810 bis 814. Außer der Fläche des Wassergra-

bens (Schmittenbach) befinden sich alle Flurstücke in Privateigentum. Sie werden als Obstbaumwiese, Grabeland (Garten mit Laube) oder Grünland genutzt. Daher ist eine Realisierung der dargestellten Ersatzmaßnahme, die die Sicherung eines extensiv gepflegten Uferstreifens, die Entfernung der Uferbefestigung, punktuelle Ergänzung des Weidenbestandes am Westufer sowie Erhaltung bzw. Ergänzung vorhandener Obstbäume am Ostufer umfaßt, fraglich.
Lediglich im unmittelbaren Grabenbereich kann die Maßnahme in Form der Räumung des Bachbettes mit entsprechender Pflege und punktueller Pflanzung durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um reine Unterhaltungsmaßnahmen. Die Umgestaltung des Gewässers kann nachhaltig über eine Bachpatenschaft entsprechend dem Pflegekonzept für den Schmittenbach gesichert werden.

Da von der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahme nur ein Teil realisiert werden kann, wurde die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen untersucht.
Die Flurstücke Nr. 554, 556, 557, 558, 560, 562 und 580 werden nicht einer Bebauung zugeführt, sondern als private Grünfläche festgesetzt.
Durch Verzicht einer Bebauung auf diesen Flurstücken und durch einen Erhaltungs- und Ersatzzwang des Streuobstbestandes innerhalb der privaten Grünfläche wird der Eingriff weiter reduziert. Durch Ergänzung und nachhaltige Sicherung des Streuobstbestandes kann der Verlust erhaltenswerter Obstbäume im nördlichen Plangebiet in Teilen ausgeglichen werden.

Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs sind durch die Anbindung an vorhandene Erschließungsstraßen und durch Ausbau bzw. Ergänzung vorhandener Wege zur internen Erschließung berücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung ist gewährleistet. Die Beeinträchtigungen durch Kfz-Verkehr werden im westlichen Teilbereich durch ausschließlichen Ziel- und Quellverkehr gering sein. Der östliche Teilbereich liegt jedoch im Schalleinwirkungsbereich der L 372 und ist dadurch vorbelastet.

Belange der Ver- und Entsorgung

Zur Entwässerung des überwiegenden Teils des Baugebietes sind entsprechende Leitungsrechte im Bereich privater Grundstücksflächen für den Anschluß an die Unterjesinger Straße festgesetzt.

Umgang mit Grund und Boden

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit der Neubebauung möglichst wenig in den vorhandenen Geländeverlauf eingegriffen. Bodenauftrag und -abtrag sollen im Gleichgewicht sein.
Der anfallende Boden wird des weiteren auf dem Gelände zwischengelagert und wiederverwendet.
Ein schonender Umgang mit Grund und Boden zeigt sich auch in der sparsam dimensionierten Erschließung und dem geringen Versiegelungsanteil.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Stromversorgung für die Neubebauung ist von der Umspannstation der EVS an der Pfäffinger Straße möglich.

Das Baugebiet kann - abgesehen vom nördlichen Teil - im Freispiegelgefälle nach Südosten zur Unterjesinger Straße entwässert werden. Im nördlichen Teil (Parz. Nr. 591/1) wird die Entwässerung über die Bühlenhöhe an einen neuen Kanal in der Pfäffinger Straße erfolgen und von dort zur Unterjesinger Straße. Aufgrund des ausschließlich möglichen Anschlusses an die Unterjesinger Straße können hydraulische Engpässe auf Höhe der Blumenstraße bis auf Höhe der Märheldstraße entstehen sowie auf Höhe "Krumme Gasse" bis Uhlandstraße. Ob eine Aufdimensionierung infolge des Baugebietes notwendig wird, hängt von der tatsächlichen hydraulischen Situation ab.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum, so daß eine Bodenordnung erforderlich ist. Am 21.02.1996 wurde die Einleitung der gesetzlichen Umlegung beschlossen.

8. Kostenschätzung

Nach Angaben des städtischen Tiefbauamtes betragen die geschätzten Kosten für die Tiefbaumaßnahmen

Straßenbau	ca.	620.000,-- DM
Kanalbau	ca.	260.000,-- DM
Gesamt	ca.	880.000,-- DM

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Baugebietes	ca. 1,60 ha
Bestehende Wohnbaufläche	ca. 5800 m²
Neue Wohnbaufläche	ca. 5700 m²
Verkehrsflächen	ca. 2400 m²
Private Grünfläche	ca. 2100 m²

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 21.11.1996

Geändert:
Rottenburg am Neckar, den 29.09.1997 / 07. Okt. 97

Kuntz

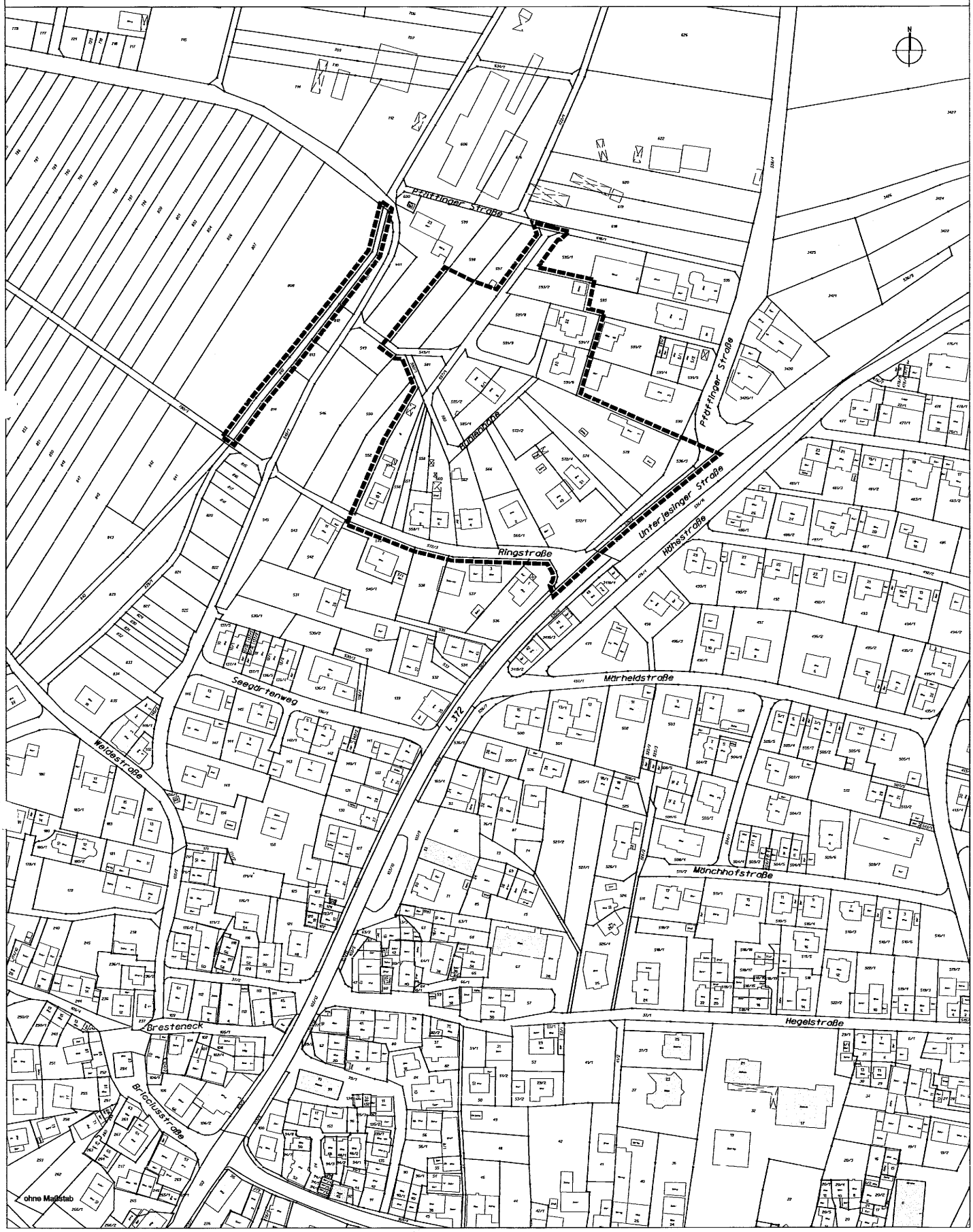
Klein

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG Bühlen

63

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 beigefügt. 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 Auskofferung 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 ingenieurgeologischer Baugrundberatungen
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 Leitungsrechts 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

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt