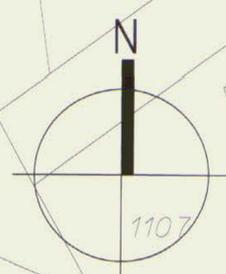
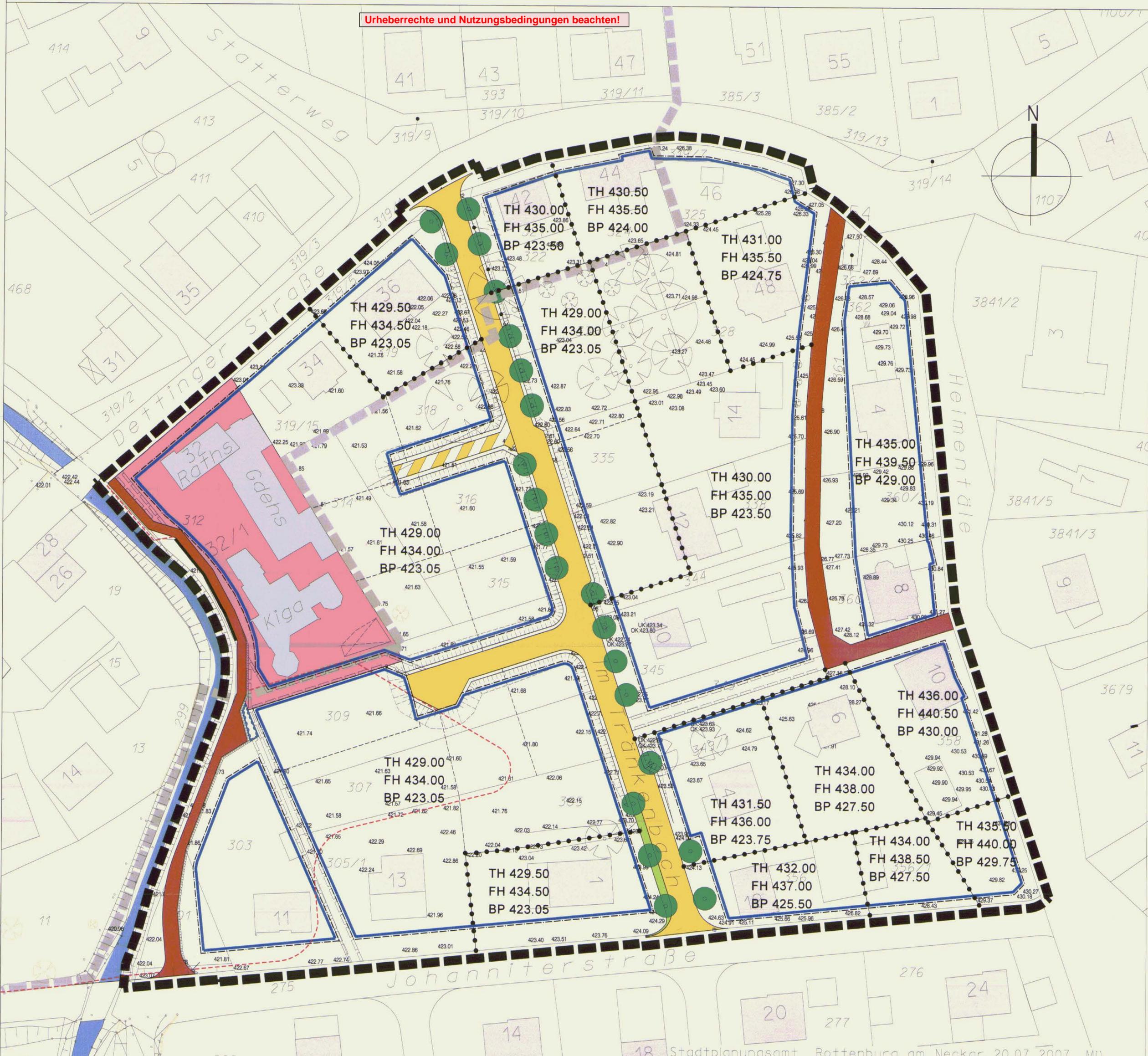




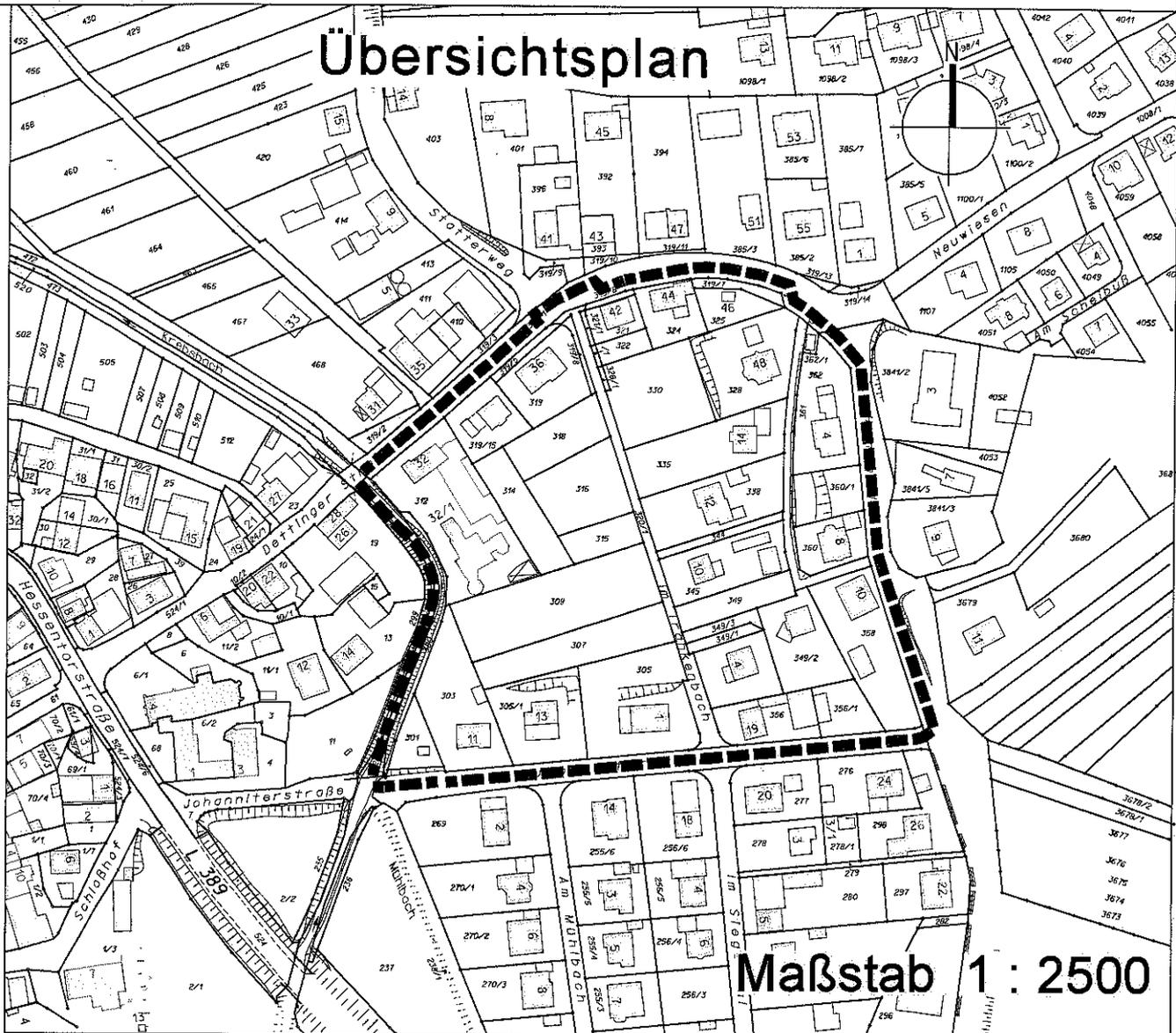
Bebauungsplan

" IM TRÄNKENBACH "

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Übersichtsplan



Maßstab 1 : 2500

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Tränkenbach“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Tränkenbach“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BauNVO** = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV 90** = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Auf allen Grundstücken, die westlich der Haupteerschließungsachse (Straße „Im Tränkenbach“) liegen, sind unterhalb einer Höhe von 423,05 Metern über Normal Null (müNN) Aufenthaltsräume aus Gründen des Hochwasserschutzes unzulässig.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die unteren Bezugspunkte sind durch Eintrag in die Planzeichnung differenziert festgesetzt und in Metern über Normal Null (müNN) angegeben.

Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut. Als Gebäudeaußenkante gelten Wände und/oder Stützen.

Die Firsthöhe (FH) ist der Schnittpunkt der größten Wandhöhe (z.B. giebelseitig) mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,4. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,6.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Mulde“ sowie die Flächen, auf welchen ein Leitungsrecht festgesetzt ist, dürfen nicht überbaut werden.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Überdachte Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf erhält die Zweckbestimmung „Verwaltungsstelle, Kindergarten und Anlage für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke“.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Bei neuen Bauvorhaben ist zum Schutz vor Hochwasser die gesamte Grundstücksfläche auf eine Höhe von mindestens 423,05 mÜNN aufzuschütten und an das Niveau der jeweils angrenzenden Straße anzugleichen. Für die Aufschüttung ist unbelastetes, tragfähiges Material zu verwenden.

10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zum Schutz des benachbarten Flurstücks Nr. 303 vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist auf den Flurstücken Nrn. 307 und 309, bevor dort Veränderungen der Geländeoberfläche vorgenommen werden, entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Leitungsrecht eine Entwässerungsmulde herzustellen und dauerhaft zu erhalten, sodass das Oberflächenwassers in Richtung öffentlicher Mulde (in der Planzeichnung dargestellt als Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung „Mulde“) abgeleitet wird.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag – wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter – auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu jeweils 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Fuß- und Wirtschaftswege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

11.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die Hinweise unter Punkt 3 sind zu beachten.

11.3 Wasserhaushalt

Unverschmutztes Niederschlagswasser, das auf den zu bebauenden Grundstücken anfällt und weder verdunstet noch verbraucht wird, ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Für die bereits bebauten Grundstücke wird empfohlen, ebenfalls einen Anschluss an den Regenwasserkanal herzustellen.

Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig. Punktuelle Versickerungen in Form von Sickerschächten sind unzulässig.

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

12.1 Straßenbegleitende Anpflanzungen

Entsprechend der Planzeichnung sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen entlang der Haupterschließungsachse vorzunehmen. Es ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu verwenden.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

12.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Obstbaum anzupflanzen; auf Baugrundstücken ab 600 m² ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Obstbaum pro 300 m² zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück zu pflanzende Bäume nach Punkt 11.1 sowie zu erhaltende Bäume nach Punkt 12 werden angerechnet.

13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume entsprechend DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Beeinträchtigungen von Krone und Wurzelballen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

14. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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

2. Bodenfunde

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

3. Bodenarbeiten

Die Bodenarbeiten (Bodenaushub bzw. -auftrag) und vor allem die Ausführung der Aufschüttung zum Schutz vor Hochwasser sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen.

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und Bodenauftrag ist anzustreben.

4. Baugrund

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrundgutachten vor, das beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann. Eine Erkundung nach DIN 4020 ist für jedes Bauvorhaben zu empfehlen. Weiche oder breiige Bodenbereiche sind gemäß der DIN 1054 als nicht tragfähig auszuweisen und grundsätzlich auszutauschen. Erdwärmesonden sollten wegen der geologischen Verhältnisse (Karst) nur nach Einzelfallprüfung gebaut werden. Die weiteren Ergebnisse des Gutachtens sowie die Hinweise über die Baugrubenerstellung und -sicherung sind zu beachten.

5. Schicht- und Sickerwasser

Da in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen Schicht- und Sickerwasser auftreten kann, das bei den stark feinkörnigen Böden nur sehr langsam in die Tiefe abfließt, und unterhalb einer Tiefe von 421,00 mÜNN (= empfohlener Bemessungswasserstand) eine Beanspruchung durch drückendes Wasser gegeben ist, sind für unterirdische Gebäudeteile Abdichtungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195-6 vorzusehen. Alternativ kann auch die Ausbildung einer sogenannten weißen Wanne gemäß DIN 1045 in Betracht gezogen werden.

6. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt teilweise im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Krebsbaches. Der maßgebliche 100-jährliche Hochwasserstand (Hochwasser mit 100-jährlicher Wiederkehrzeit: mathematisch-stationäre Wiederholungszeitspanne) lautet 422,53 mÜNN.

Zum Schutz vor Hochwasser werden im Geltungsbereich entsprechende Maßnahmen entlang des Krebsbaches realisiert. Nach den vorliegenden Berechnungen ist davon auszugehen, dass durch diese Schutzmaßnahmen ein Hochwasserereignis mit 100-jährlicher Wiederkehrzeit abgehalten werden kann. Die völlige Überschwemmungsfreiheit des Plangebietes kann dadurch jedoch nicht gewährleistet werden (Restrisikofläche), insbesondere durch seltenere Hochwasserereignisse (z.B. mit 200-jährlicher Wiederkehrzeit) können Überschwemmungen innerhalb des Plangebietes auftreten.

Die Kontrolle und Unterhaltung der Hochwasserschutzwand und der Mulde sowie die Beseitigung von Aufladungen und Ablagerungen in der Mulde obliegt der Stadt Rottenburg am Neckar oder deren Rechtsnachfolgerin. Die Kontrolle/Unterhaltung ist von den Grundstückseigentümern von ihrem Grundstück aus zu dulden, wenn die Arbeiten sonst nicht zweckmäßig durchgeführt werden können.

Maßnahmen zum Schutz baulicher Anlagen im überschwemmungsgefährdeten Bereich obliegen der Eigenverantwortung der Bauherren.

6. Straßenausbauplan

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

Örtliche Bauvorschriften „Im Tränkenbach“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Im Tränkenbach“ außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung in Teilen des Geltungsbereichs „Im Tränkenbach“, sofern der Bebauungsplan/ die örtlichen Bauvorschriften keine anderen Festsetzungen treffen.

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

Dorfbildsatzung = Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachform und -neigung sowie die Dacheindeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

1.1 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und einer Neigung zwischen 35° und 48° zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind Sattel- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Begrünte Dächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind von der allgemein festgesetzten Dachform und -neigung ausgenommen.

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

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Zulässig sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Schleppgauben sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

3. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

4. Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Erschließungsstraße anzupassen. Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken zur Höhenanpassung wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Wer der nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 festgesetzten örtlichen Bauvorschrift über die Dachgestaltung (Punkt 1.1) zuwiderhandelt, dass diese nicht entsprechend der Vorschrift ausgeführt wird, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO.



**KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL HEMMENDORF**

FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

" IM TRÄNKENBACH "

Textteil vom 20.07.2007

In Kraft getreten am 25.01.2008

Zeichenerklärung

	WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
TH	Maximale Traufhöhe in Metern über Normalnull
FH	Maximale Firsthöhe in Metern über Normalnull
BP	Unterer Bezugspunkt in Metern über Normalnull
	Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	Flächen für Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Wirtschaftsweg" § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün" § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: "Mulde" § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	Flächen für den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung: "Hochwasserschutzwand" § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	Flächen für den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung: "Blocksteinreihe" § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	Mit Geh -, Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
	Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

	Abgrenzung Dorfbildsatzung
	Abgrenzung hochwassergefährdeter Bereich