

KREIS: TÜBINGEN  
GEMEINDE: AMMERBUCH  
GEMARKUNG: ENTRINGEN

# ANLAGE

zum Bebauungsplan

## "HINTER DEM BERG / SANDGRABEN I"

Vom GR am 1.3.83  
gebilligt

*Bey*

Vom CRA Tü  
am 23.8.85

gebilligt

Bebauungsplan " HINTER DEM BERG - SANDGRABEN I "

Textliche Festsetzungen

I B E G R Ü N D U N G

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256 und die Änderung nach dem Gesetz zur Beschleunigung vom Bauvorhaben vom 6. 7. 1979 BGBl. S. 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. 1 Seite 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 und die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) und zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. 2. 1980.

2. PLANUNGSANLASS

Der Gemeinderat der damals noch selbständigen Gemeinde Entringen hat im Jahre 1966 den Bebauungsplan " HÖFGARTEN " als Satzung beschlossen. Im Jahre 1970 wurde dann der Bebauungsplan "HINTER DEM BERG" aufgestellt.

Beide Baugebiete enden mit einer nur einseitig angebauten Straße. Im "HÖFGARTEN" die Lindenstraße und im Gebiet "HINTER DEM BERG" die Rosengartenstraße. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden diese beiden Baugebiete miteinander verbunden.

Bei der Planung wurde versucht, kein unabhängiges neues Gebiet zu schaffen, sondern die best. Lücke zwischen beiden Gebieten zu schließen.

Im Plangebiet konnten auch die Wünsche der ev. und kath. Kirchengemeinden nach Bauland für gepl. Gemeindehäuser berücksichtigt werden.

In Ammerbuch - Entringen sind alle vorhandenen Baugebiete zu ca 90 % überbaut. Die wenigen noch freien Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde selbst und andere private Grundstückseigentümer besitzen keine Baugrundstücke mehr. Um dem erheblichen und dringenden Bedarf von Baugrundstücken für den familiengerechten Wohnungsbau zu entsprechen, hat der Gemeinderat von Ammerbuch am 24. März 1982 beschlossen, das Gebiet "HINTER DEM BERG - SANDGRABEN I" zu erschließen.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des im Vorentwurf vorliegenden Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan kann noch nicht zur Genehmigung vorgelegt werden, da u. a. die Frage der B 28 neu noch nicht geklärt werden konnte.

Weiter entspricht der Bebauungsplan der Regional- und Entwicklungsplanung für die Gemeinde Ammerbuch.

#### 4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt die landwirtschaftlich genutzten Flächen des "HINTER DEM BERG - SANDGRABEN", begrenzt im Süden durch den verlängerten Herdweg, im Westen durch die Lindenstraße und die geplante Friedhofserweiterung, im Norden durch die verlängerte Kirchstraße und die Rosengartenstraße und im Osten durch einen neuen Teilabschnitt der Ringstraße.

Insgesamt umfaßt der Planbereich eine Fläche von 6,14 ha die sich wie folgt aufgliedern:

4,36 ha allgemeines Wohngebiet  
0,33 ha Flächen für die Kirchen  
0,044 ha Flächen für einen Kinderspielplatz  
1,40 ha Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün.

#### 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Ziel der Plankonzeption ist die Bereitstellung einer möglichst großen Anzahl von Baugrundstücken für ein familiengerechtes Wohnen in Form von freistehenden Eigenheimen und Doppelhäusern. Um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auszuschliessen und um ein gefälliges Straßenbild zu gewährleisten, sind Gebäude- und Firsthöhen festzusetzen.

#### 6. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Äussere Erschliessung:

Die äussere Erschliessung erfolgt über die Kirchstraße und vorläufig über den Herdweg. Es ist aber vorgesehen, die Ringstraße zu einem späteren Zeitpunkt direkt an die jetzige B 28 anzuschliessen, so daß dann die äussere Erschliessung überwiegend über die Ringstraße erfolgen wird.

Innere Erschliessung:

Der Herdweg und die Kirchstraße sind durch die Lindenstraße miteinander verbunden. Über den Herdweg, Lindenstraße, Kirchstraße, Rosengartenstraße und die Ringstraße werden die innen liegenden Wohnquartiere über Wohnstraßen erschlossen.

Fussgänger:

Die Ringstraße, Rosengartenstraße, Kirchstraße, Herdweg und die Schubertstraße erhalten einen einseitig angebauten Fußweg. Wegen ihrer Bedeutung für den Kindergarten erhalten die Lindenstraße und die Kirchstraße bis zum Fußweg am Ende des Friedhofs einen beidseitigen Fußweg. Ein weiterer Fußweg verbindet den Herdweg mit der Schubertstraße. Aus allen Wendevorrichtungen der Stichstraßen werden Fußwege zur nächsten Straße/Fußweg weitergeführt.

## BÖSCHUNGEN

Die durch die Herstellung der Erschließungsanlagen entstehenden Böschungen (Auffüllungen und Abgrabungen) werden auf den angrenzenden Baugrundstücken angelegt. Dadurch werden diese Böschungsflächen zur Berechnung der baulichen Nutzung herangezogen und bringen somit Vorteile für diese Grundstückseigentümer.

### 7. VER - und ENTSORGUNG

Die Erschliessung des Gebiets ist gesichert. Durch die topographische Lage ist die Abwasserbeseitigung durch Ausnützung des natürlichen Gefälles möglich. Ein Anschluss an die Sammelkläranlage ist ebenfalls gegeben. Weiter sichert die Aufschliessung dieses Gebiets die Abwasserbeseitigung des best. Baugebiets "HINTER DEM BERG", dessen Abwässer bisher am Ended der Ringstraße in einen offenen Wassergraben eingeleitet werden.

### 8. MASSNAHMEN DER BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Massnahmen der Bodenordnung erforderlich:  
Das künftige Baugebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegenschaftlich in viele, meist schmale Grundstücke parzelliert. Zur Bereitstellung der notwendigen Grundstücksflächen für die Erschliessungsanlagen sowie zweckmässig zugeschnittener Baugrundstücke ist daher ein Umlegungsverfahren gemäss § 45 ff. BBauG durchzuführen.

### 9. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Für die Herstellung der Erschliessungseinrichtungen wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Straßen und Wegflächen	ca 1 150 000,00 DM
Ver- und Entsorgungsnetz für Wasser, Strom und Kanalnetz für die Abwasserbeseitigung	ca 1.090.000,00 DM
<hr/> Kostenaufwand insgesamt	<hr/> ca 2.240.000,00 DM

Die Finanzierung des gesamten Kostenaufwands erfolgt durch Heranziehung aller Beteiligten im Rahmen der geltenden Beitragssatzungen. Die auf die Gemeinde entfallenden Kosten werden im Rahmen des Haushaltsplanes 1983 und 1984 finanziert.

### 10. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet wird dringend benötigt. Mit dem Bau der Erschliessungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen soll sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

## II ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- |      |  |  |
|------|--|--|
| 1.1  | Art der baulichen Nutzung<br>(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)                           | Allgemeines Wohngebiet<br>(§ 4 BauNVO)<br><br>Sondergebiet (Kirche)<br>(§ 11 BauNVO)   |
| 1.2  | Mass der baulichen Nutzung<br>(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG und<br>§§ 16 - 20 BauNVO) | Das Mass der baulichen Nutzung<br>wird im Planbereich bestimmt durch:<br>- Zahl der Vollgeschosse<br>(§ 17 (4) und § 18 BauNVO)<br>- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)<br>- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)<br>Siehe Eintragung im Lageplan         |
| 1.3  | Bauweise<br>(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG i.V.m.<br>§§ 22 und 23 BauNVO)              | △ <sub>ED</sub> = Nur Einzel- und Doppelhäuser<br>zulässig.<br>g = geschlossene Bauweise<br>- nur Hausgruppen zulässig-  |
| 1.4  | Stellung der baulichen<br>Anlagen (§ 9(1)Nr.2 BBauG)                         | Siehe Eintragungen im Lageplan   |
| 1.5  | Erdgeschossfußbodenhöhen<br>(EFH)  | Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind<br>festgesetzt. (Siehe Lageplan). Von<br>den festgesetzten EFH's kann um<br>±25 cm abgewichen werden. Weiter<br>dienen sie als Bezugshöhe zur Er-<br>mittlung der höchstzulässigen Ge-<br>bäude- und Firsthöhen. |
| 1.6  | Garagen und Stellplätze<br>(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)                             | Garagen sind nur innerhalb den über-<br>baubaren Grundstücksflächen und in<br>den dafür vorgesehenen Flächen<br>zulässig.  |
| 1.7  | Nebenanlagen<br>(§ 14 BauNVO)  | Nebenanlagen nach § 2 Abs. 2 LBO<br>(Gebäude) im Sinne von § 14 BauNVO<br>sind auf den nicht überbaubaren<br>Grundstücksflächen unzulässig.  |
| 1.8  | Bepflanzungen<br>(§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)                                    | Pflanzgebot (pfg)<br>Die mit einem Pflanzgebot belegten<br>Flächen sind mit Sträuchern und<br>Bäumen gärtnerisch anzulegen.  |
| 1.9  | Sichtflächen<br>(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  | Die im Lageplan eingetragenen<br>Sichtflächen sind von Sicht-<br>hindernissen jeder Art in einer<br>Höhe ab 0,80 m über der öffentl.<br>Fläche freizuhalten.   |
| 1.10 | Erdanfüllung (zwingend)  | Das Gelände ist soweit anzufüllen,<br>bis die im Lageplan festgesetzte<br>Geschosszahl eingehalten wird oder<br>eine im Lageplan angegebene Höhe<br>erreicht ist.  |

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachform            Hauptgebäude:    Satteldach  
                           Garagen:            Satteldach, Flachdach
- 2.2 Dachneigung      Hauptgebäude:    Siehe Eintragungen im Lageplan  
                           Versetzte Satteldächer sind zulässig.  
                           Der Höhenversatz darf dabei gemessen vom First bis zur Kehle 1,30 m nicht überschreiten.  
                           Garagen:            0 - 8 ° oder bei einem Satteldach Dachneigung max. wie Hauptgebäude.  
                           Aneinander gebaute Garagen müssen die gleiche Dachform und Gesimsausbildung haben. Bei der Ausführung eines flachgeneigten Daches ist die geneigte Dachfläche in eine horizontale Dachumrandung (Attika) zu legen.
- 2.3 Dachdeckung      Satteldach:        Ziegel und Asbesteindeckungen mit rotem Grundton, Naturschiefer.  
                           Flachdach:        Kiesdach
- 2.4 Gebäudehöhen (H)    Die Gebäudehöhen (H) sind festgesetzt. (Siehe Lageplan)  
                           Die max. Gebäudehöhen errechnen sich von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand / Dachhaut. Diese Gebäudehöhe darf auf mindestens 40 % der Länge jeder Traufseite nicht überschritten werden.  
                           Die Gebäudehöhen beziehen sich grundsätzlich auf die im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen.  
*mit der Oberkante des Sperrings*
- 2.5 Firsthöhen (F)      Die max. Firsthöhen (F) beziehen sich auf die im Lageplan festgesetzte EFH.
- 2.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte    Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 30 % der Dachfläche jeder Traufseite zulässig.
- 2.7 Strom- und Telefonleitungen      Versorgungsleitungen für Telefon, Licht etc. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln.
- 2.8 Geländegestaltung      Geländeänderungen müssen den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepasst werden. Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 1 : 2 angelegt werden.

- 2.9 Einfriedigungen  
 a) entlang der öffentl. Flächen sind zugelassen:
- gärtnerisch gestaltete Flächen ohne Zäune.
  - dicht wachsende Hecken aus standortgemässen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Hat die Einfriedigung die Funktion einer Stützmauer, so darf die Sockelhöhe, gemessen von der öffentl. Fläche aus, nur zwischen 0,40 - 1,20 m betragen.

- b) gegenüber Nachbargrundstücken: sind lebende und tote Einfriedigungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

- 2.10 Antennen: Außenantennen sind unzulässig, soweit sie dem Empfang von Programmen dienen, die von der Gemeinschaftsantennenanlage angeboten werden.

### III VERZEICHNIS DER PLANUNGSBESTANDTEILE

Lageplan mit Zeichenerklärung	Maßstab 1	:	500
Straßenlängenprofile	Längen	Maßstab 1	: 500
	Höhen	Maßstab 1	: 50

Anlage zum Bebauungsplan mit Begründung und Ergänzung der Planzeichnung.

Aufgestellt:  
 Ammerbuch - Entringen, den 16. Februar 1983

Vermessungsbüro  
 Johann Schneck Ing. (grad)  
 Baumgartenring 23  
 7403 Ammerbuch - 1

Telefon 07073/1255

  
 .....