



Bebauungsplan „Öchsner II“ Rottenburg am Neckar - Ergenzingen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Informationsveranstaltung

19. Juni 2018



Verfahrensstand

21.06.2017	OR/	Vorberatung
17.06.2017	GR	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan
19.12.2017	OR	Vorstellung des überarbeiteten Städtebaulichen Konzepts
02.05. – 08.06.2018		Durchführung der Behörden- und Trägerbeteiligung Fristverlängerung bis einschl. 18.06.2018
03.08.2015 (heute)		Informationsveranstaltung Protokoll der Veranstaltung und der Stellungnahmen (Wortmeldungen)

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Ortschaftsverwaltung oder beim Stadtplanungsamt innerhalb der nächsten zwei Wochen abzugeben.

Nächster Verfahrensschritt

NN.NN.2018	OR/	Vorberatung
NN.NN.2018	GR	Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan



Das Bebauungsplanverfahren





Plangebiet





Plangebiet





Flächennutzungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 BauNVO)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den
Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



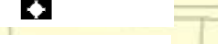
Schule



Kindergarten / Altersheim

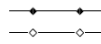


Kirche



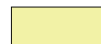
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

oberirdisch Elektro-Freileitung
unterirdisch W= Wasser, G= Gas, A= Abwasser,
K= Elektro-Kabel, Ö= Ölfreileitung



Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

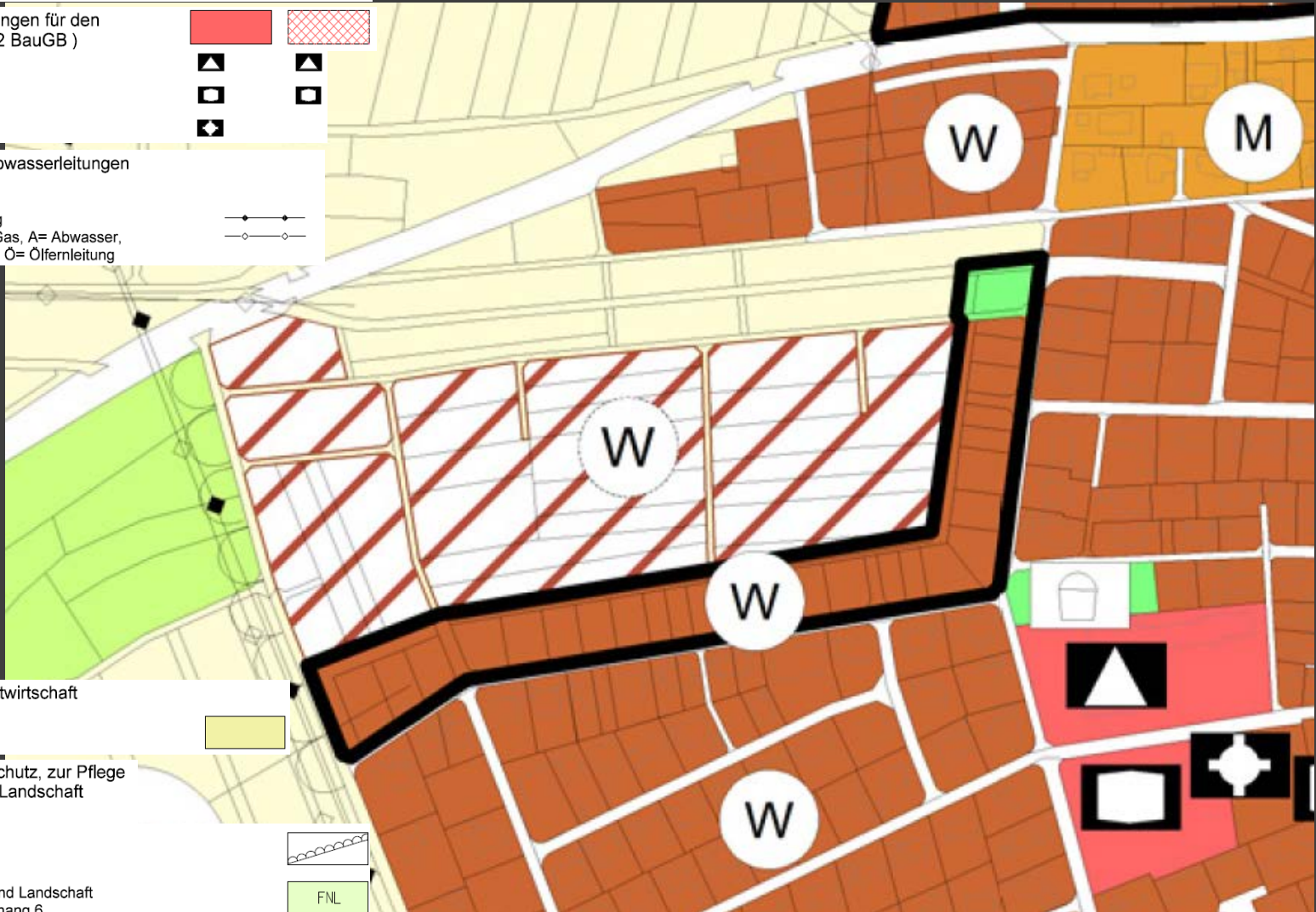


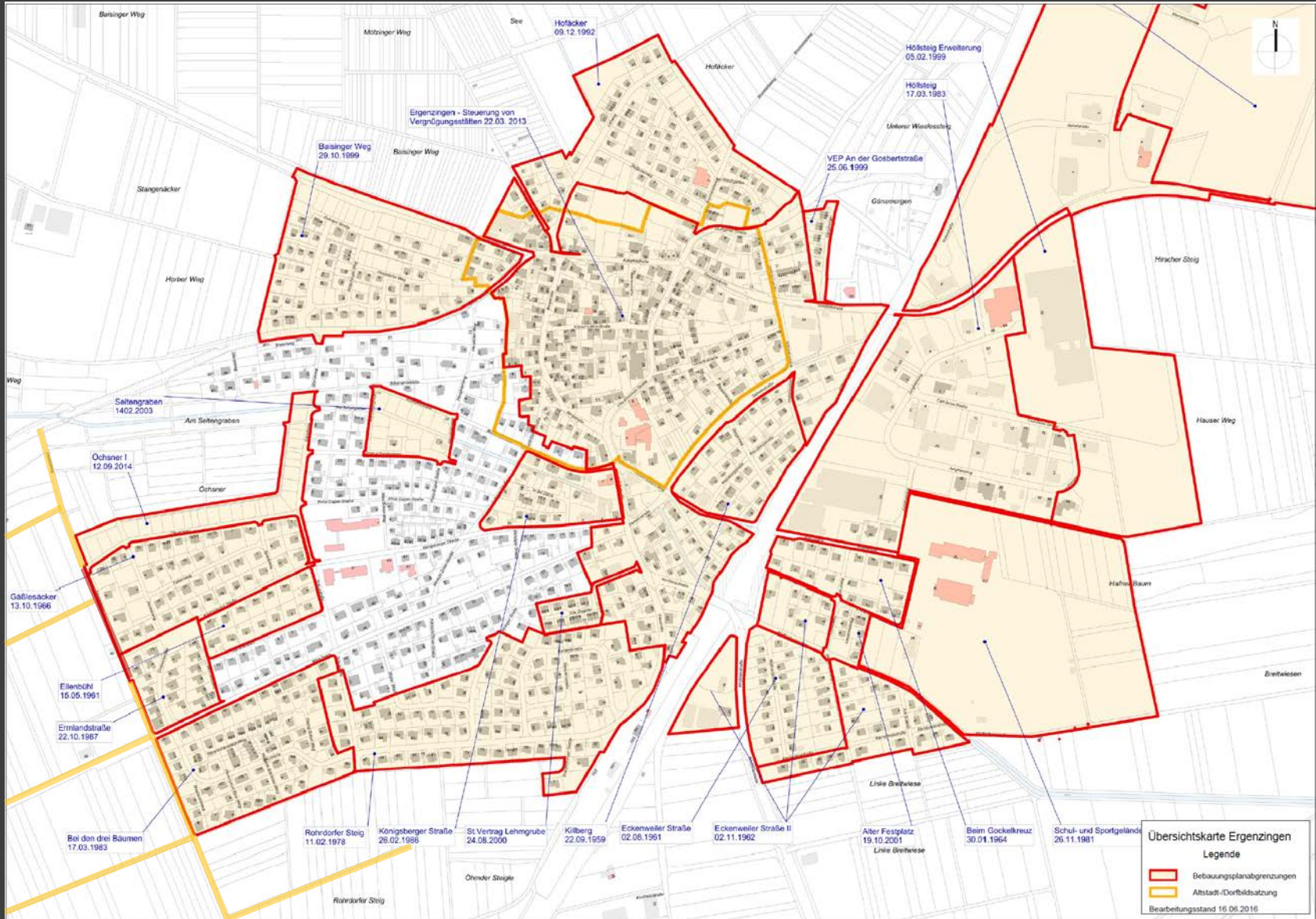
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Ortsrandbegrünung



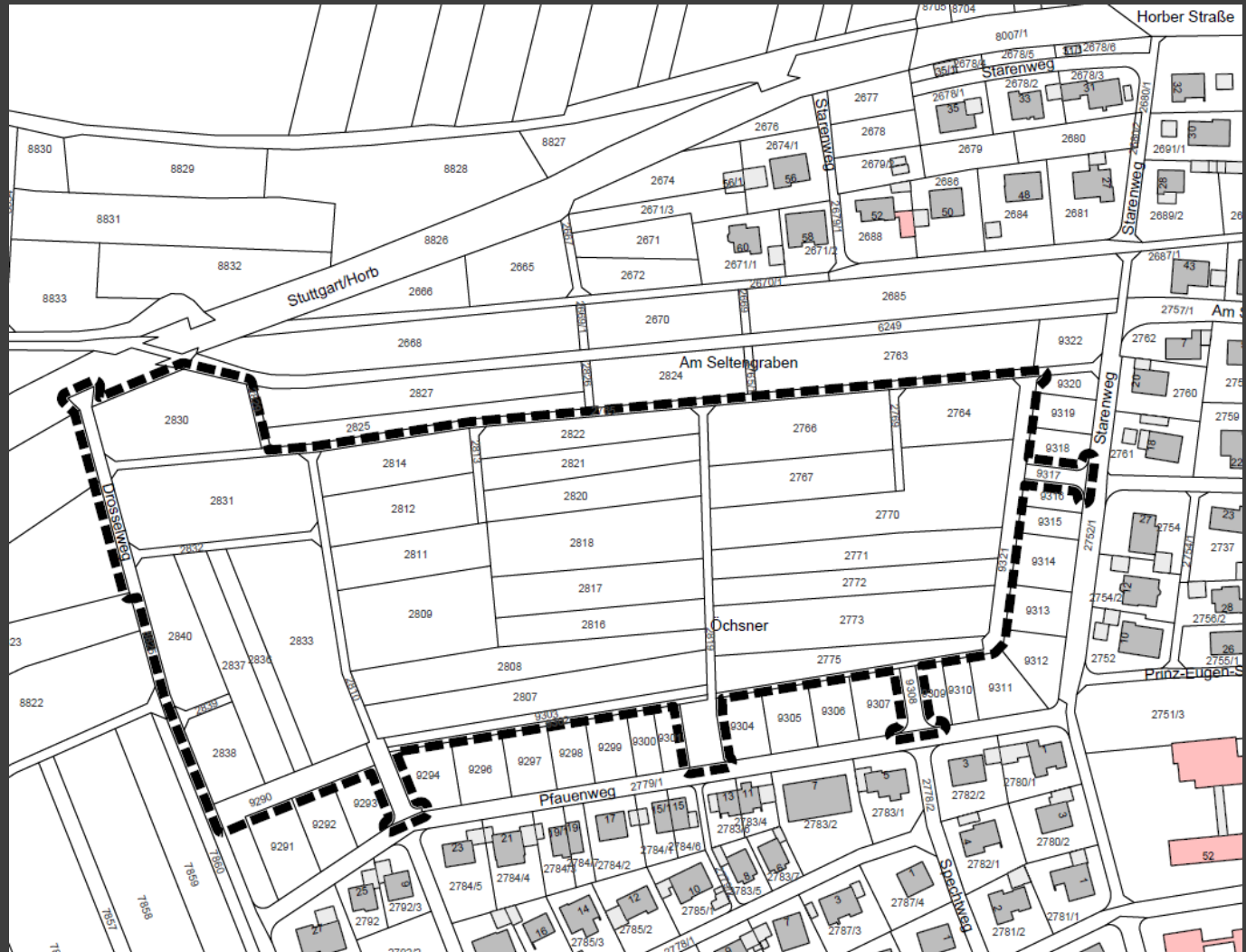
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 1a BauGB) s. Landschaftsplan Anhang 6







Geltungsbereich des Bebauungsplans

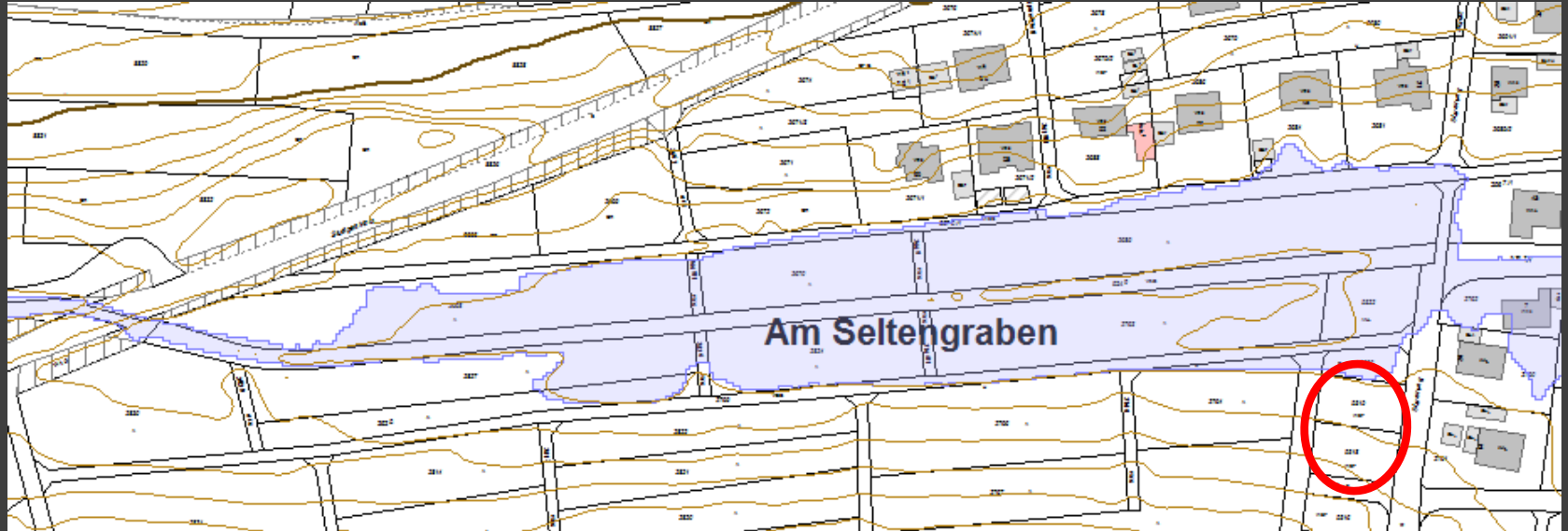




Umweltbelange

Fazit der Habitatstrukturanalyse:
Europarechtlich geschützte Pflanzenarten sind von
der Ausweisung des Bebauungsplans nicht betroffen
Europarechtlich geschützte Tierarten sind von der
Ausweisung betroffen. (CEF-Maßnahmen erforderlich.)





Auszug Textteil „Öchsner I“

10. Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

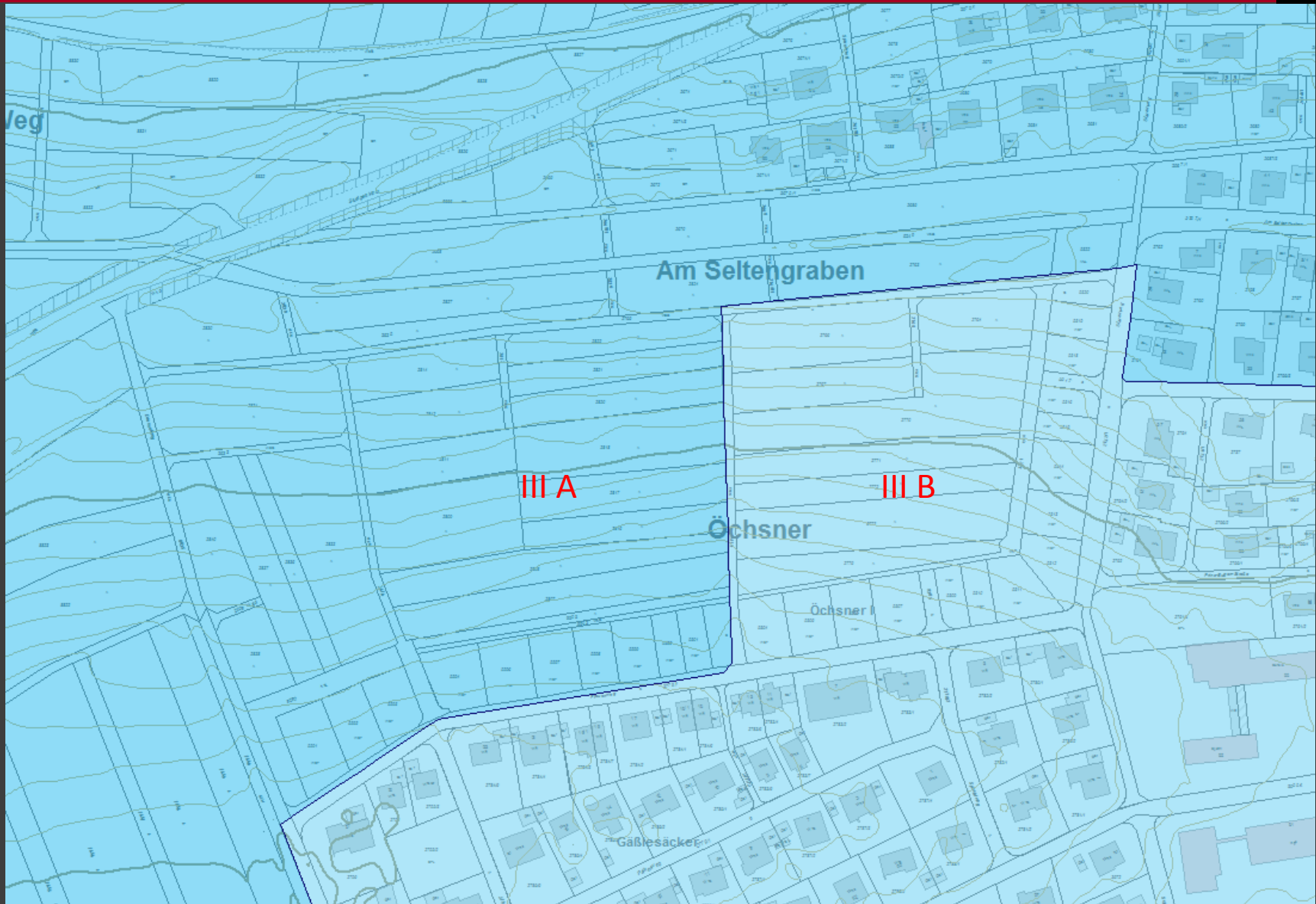
Die als "Nachrichtliche Übernahme" dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010) ist zu beachten.

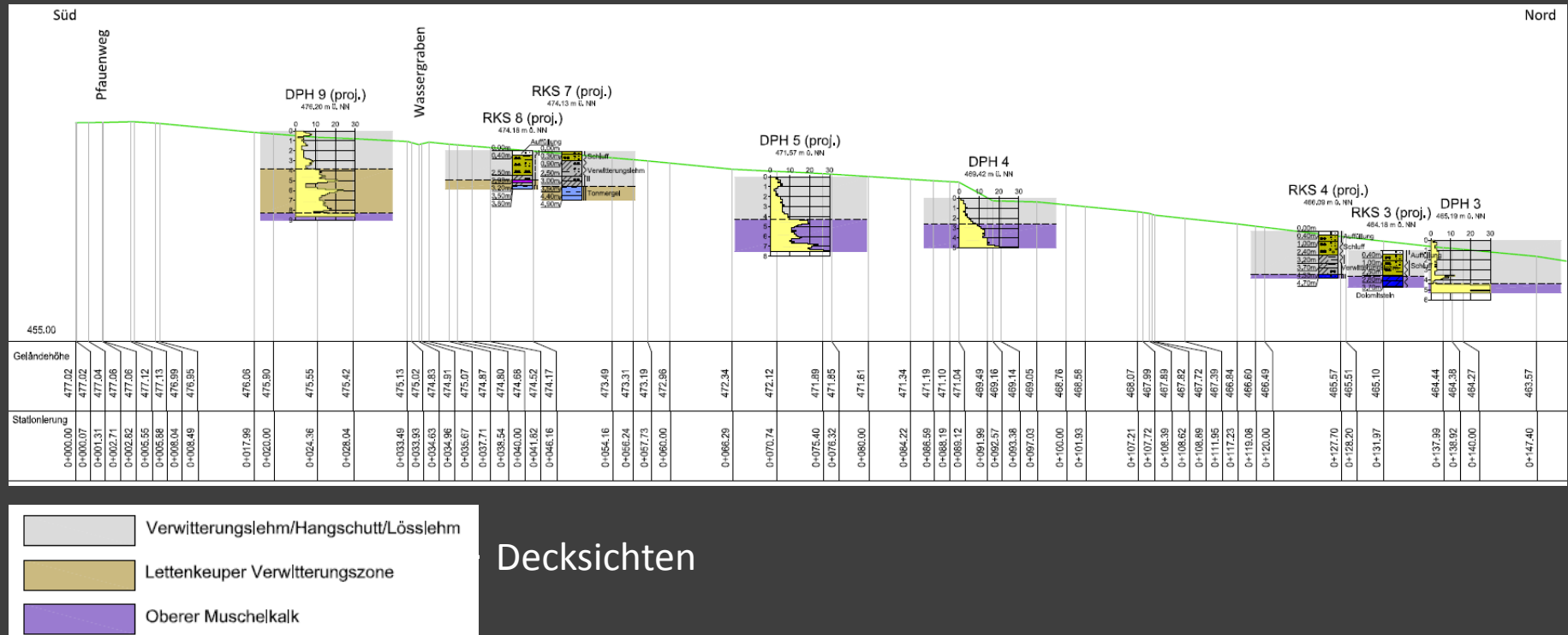
In den Nutzungsbereichen **WA 2** gilt aus Gründen des Hochwasserschutzes eine **Mindest-EFH** (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) **von 464 m ü NN**.

(...)

In den Untergeschossen von Gebäuden im Nutzungsbereich WA 2 dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Außenabgänge bei Gebäuden oder Fensterlichtschächte sind auf mindestens 464 m ü NN zu erhöhen.

(...)

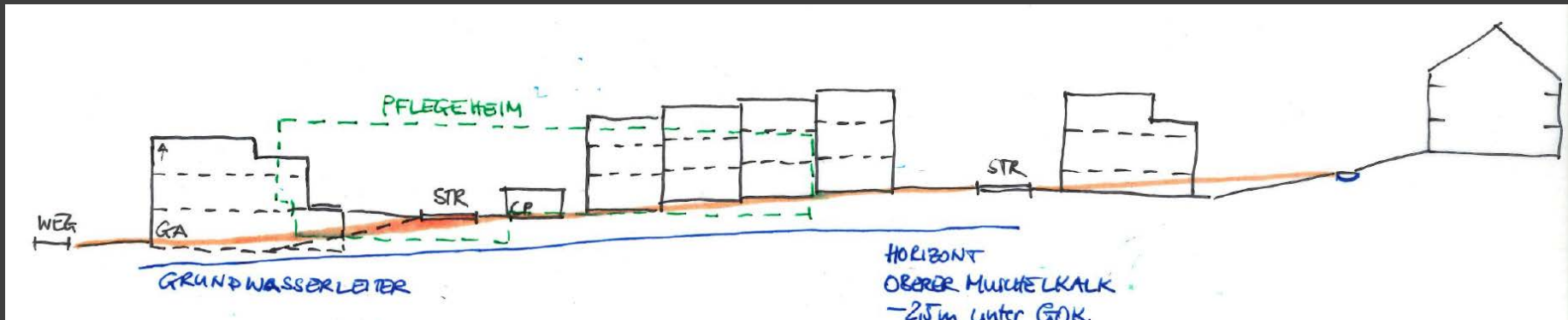




LRA Tübingen: In den Oberen Muschelkalk (OMK) soll nicht mit Gebäuden eingebunden werden.

In der Nordhälfte beginnt der OMK bereits schon ab ca. 2,5 m u. GOK
→ Verzicht auf Unterkellerung, ggfls. Bauherr Einzelfallklärung und Antrag auf Ausnahmegenehmigung beim LRA.







GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser

730 - 1.700m²

Gereifte Stadthäuser

180 - 500m²

Doppelhäuser

210 - 550m²

Einfamilienhäuser

350 - 400m²

400 - 450m²

451 - 500m²

501 - 550m²

551 - 600m²

600m²+



WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser

3 - 10 WE/Geb.

Gereifte Stadthäuser

ca. 1 WE/Geb.

Doppelhäuser

1 WE/Geb.

Einfamilienhäuser

1 - 1,5 WE/Geb.

BA 01 ca. 10 WE

BA 02 ca. 6 WE

BA 03 ca. 6 WE

ca. 25 WE

ca. 6 WE

ca. 6 WE

ca. 12 WE

ca. 4 WE

ca. 6 WE

ca. 10 WE

ca. 3 - 4 WE

ca. 13 - 19 WE

ca. 10 - 15 WE

ca. 26 - 38 WE

73 – 85 WE zzgl. 60 Pflegeplätze



Umgang mit dem motorisierten Individualverkehr – Parken auf dem eigenem Grundstück

4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

- Unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

Je Wohnung ist unabhängig von der Wohnfläche mindestens 1 Garagenstellplatz unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) herzustellen.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.



Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Standorte für min. 2 Trafostationen – Sicherstellung der stabilen Stromversorgung
- 150m westlich liegt Kulturdenkmal (Siedlung der Jungsteinzeit), vorab Beginn Erschließungsmaßnahme mitteilen, um archäologische Beobachtung zu ermöglichen.
- Geotechnik
 - (Lettenkeuper, überlagert von Holozänen und pleistozänem Lösslehm;
 - oberflächennahes saisonales Schwinden (Austrocknung) und Quellen (Wiederbefeuchtung),
 - Verkarstungserscheinungen,
 - Empfehlung für Erstellung hydrol. Versickerungsgutachten, bei Anlage von Versickerungseinrichtungen ausreichender Abstand Fundamente einhalten,
 - Empfehlung für Bauherrn objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsp. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch priv. Ingenieurbüro

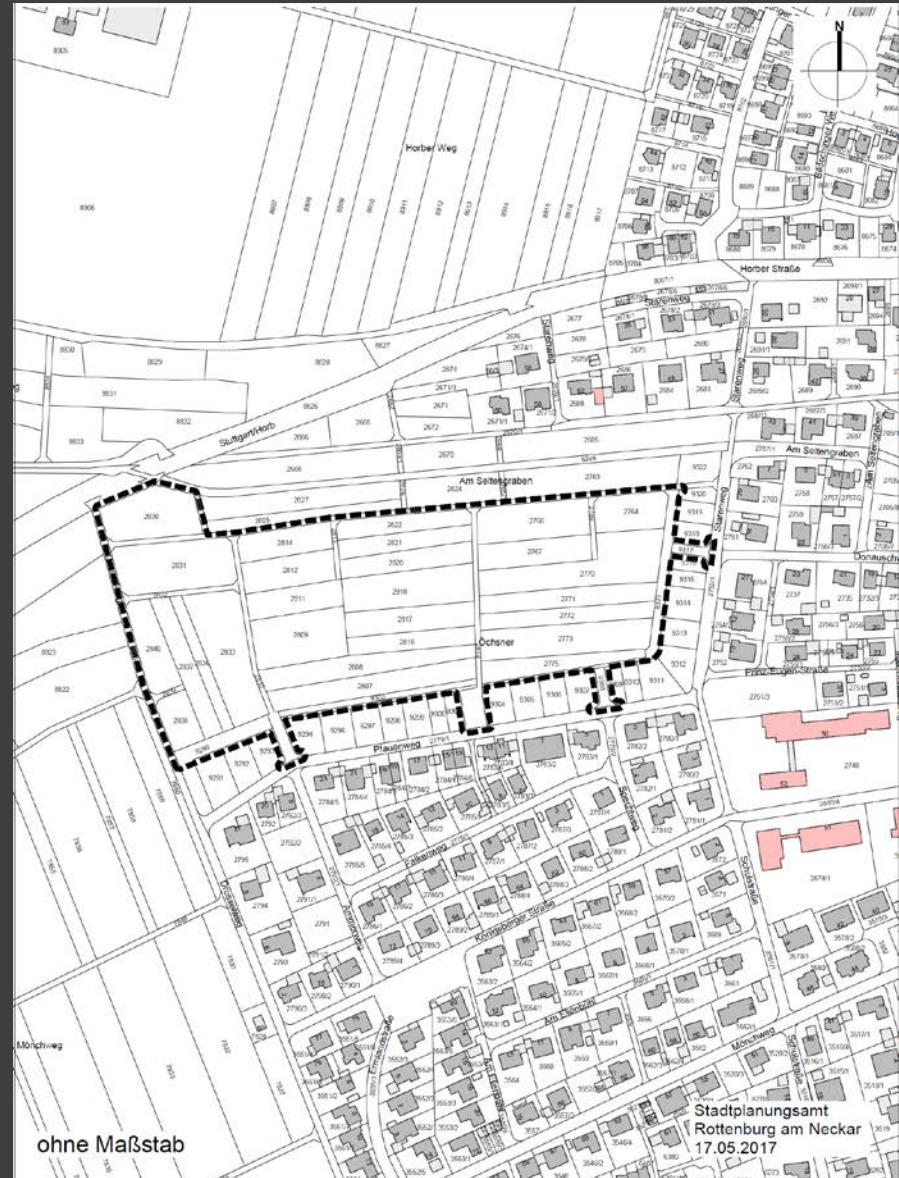


Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Erf. Ausgleichsmaßnahmen im Einvernehmen mit LRA Naturschutz und Landwirtschaft festlegen → bestehende Artenschutzprojekte im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen unterstützen, Standorte für Nisthilfen festlegen, anfallender Oberboden auf anderen Ackerflächen zur Bodenverbesserung aufbringen;
- Vorgabe WSG Zone IIIA: min. 2 m Deckschichtenmächtigkeit über Grundwasserleiter erhalten (Unterkellerung, Zisterne ggfls. nicht möglich),
- Bauphase: Entnahme von Grundwasser und Einleitung in Oberirdisches Gewässer sind wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände,
- Hochwasserangepasstes Bauen im HQ_{Extrem} ,
- Konzept Niederschlagswasserbeseitigung konkretisieren und abstimmen,
- Gewässerrandstreifen berücksichtigen,
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange

Geltungsbereich

Abgrenzung vom 17.05.2017





Weiteres Vorgehen / Ablauf

- Ausarbeitung/Konkretisierung Erschließungsplanung (Tiefbauamt);
Festlegung Energiekonzept
- Erstellung des Umweltberichts mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Entwurf) +
- Ausarbeitung der Auslegungsunterlagen des Bebauungsplanentwurfs
- Auslegungsbeschluss im Ortschaftsrat / Gemeinderat und anschließend
Offenlage der Planunterlagen für die Dauer von min. 30 Tagen
(Ort und Dauer wird öffentlich bekannt gemacht)
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich