



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL SEEBRONN

## BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Achalmstraße“

Begründung vom 03.04.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

## **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
- 5. Ziele und Zwecke der Planung**
  - 5.1 Städtebauliche Konzeption**
  - 5.2 Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung**
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung**
  - 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - 6.4 Stellung der baulichen Anlagen**
  - 6.5 Verkehrsflächen**
  - 6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
  - 6.7 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und private Grünfläche**
  - 6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**
  - 6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - 6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - 6.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**
- 7. Nachrichtliche Übernahme**
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Planungs- und Erschließungskosten**
- 12. Folgekosten**

# Städtebauliche Begründung

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Seebronn wurde der Bedarf an Wohnungen für Senioren festgestellt. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnen besonders auch in den Ortschaften sehr groß. Um Senioren die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich selbstbestimmt zu bleiben, soziale Kontakte weiter zu pflegen und am Leben in der Gemeinschaft Teil zu haben, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche moderne Form von Wohnen im Alter geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es folgerichtig eine seniorenrechtliche Wohnanlage in dieser zentralen Lage der Ortsmitte anzuordnen.

## 2. Übergeordnete Planungen

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortslage von Seebronn. Die Gebäudestruktur ist überwiegend durch eine zweigeschossige (vereinzelt auch dreigeschossige) Bebauung mit steilen Satteldächern geprägt.

Derzeit ist das Plangebiet mit einem Wohngebäude inkl. einer Scheune sowie mit einem Betriebsgebäude der Stadt Rottenburg am Neckar bebaut.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden zeigen rasenähnliche Strukturen. Südlich des Wohnhauses Nr. 4 befindet sich zusätzlich ein Hausgarten, in dem ein großer erhaltenswerter Baum sowie weitere Gehölze und Grünstrukturen vorhanden sind.

Das Gebäude steht seit geraumer Zeit leer. Die Scheune wird genutzt.

Der Standort ist zentral in der Ortsmitte gelegen und bietet somit Bewohnern die Möglichkeit auf kurzem Wege die örtliche Nahversorgung (Bäcker, Friseur, etc.) sowie die Kirche, den örtlichen Nahverkehr, etc. zu nutzen.

Der Planbereich für das Gebiet „Achalmstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen an der Achalmstraße schließt der Planbereich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“ an,
- im Norden findet die Begrenzung durch den Bebauungsplan „Hinter dem Dorf 1“ statt,
- im Osten schließen die bebauten Flst.Nr. 1954/1, 34/2 und 34/1 an den Planbereich an,
- auf der Südseite begrenzt die „Hindenburgstraße“ das Plangebiet.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Achalmstraße“ beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 1954 und 1954/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1982/1 (Achalmstraße). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 2.530 m<sup>2</sup> (ca. 0,25ha).

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**

Das Plangebiet in der Ortsmitte liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, sondern im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Vorhaben sind entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Hintere Wiesen“, rechtsverbindlich seit 11.07.1985. Im Norden grenzt das Wohngebiet „Hinter dem Dorf 1“, rechtsverbindlich seit 25.06.2004, an den Planbereich.

##### Dorfbildsatzung

Der Geltungsbereich liegt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985. Die Festsetzungen der Dorfbildsatzung sollen in den Bebauungsplan übernommen bzw. ergänzt werden.

##### Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Achalmstraße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

##### Artenschutz

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Die Freiflächen des zu überplanenden Areals stellen sich überwiegend als Wiesenbereiche dar. Ein großer zu erhaltener Baum (Pflanzbindung) sowie weitere Gehölzstrukturen sind vorhanden.

##### Auswirkungen der Planung

Gegenüber der bisherigen Nutzung (Wohngebäude und Scheune) wird die Siedlungsdichte zunehmen. Zwei bis drei Wohngebäude mit bis zu acht seniorenrechtlichen Wohnungen können realisiert werden. Die angestrebte Dichte ist bereits in der unmittelbaren Umgebung umgesetzt. Mehrfamilienwohngebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten sind bereits in direkter Nachbarschaft vorhanden (beispielsweise Achalmstraße 31).

Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens ist bei seniorengerechtem Wohnen nur geringfügig zu erwarten. Ganz auszuschließen ist der Besitz von PKWs durch die Bewohner allerdings nicht. Um die Parkierung trotz Nachverdichtung auf dem Grundstück entsprechend zu berücksichtigen, wird die Möglichkeit zur Ausführung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) im Bebauungsplan gegeben.

Die Nutzung „seniorengerechtes Wohnen“ fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Die südlich des Plangebiets gelegene örtliche Nahversorgung (Bäcker, Friseur, ÖPNV, etc.) kann von der Neuansiedlung profitieren.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Achalmstraße“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau von Wohngebäuden für Senioren zu schaffen.

Die Flst.Nr. 1954 und 1954/2 bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung mit seniorengerechtem Geschosswohnungsbau.

Im städtebaulichen Konzept ist der bestehende Baum im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1954/2 berücksichtigt. Der Baum ist prägend für das Orts- und Straßenbild und ist daher ein wichtiger Bestandteil der Planung. Die Freifläche um den alten Baum bietet die Möglichkeit zur Umsetzung eines gemeinschaftlich genutzten Außenbereichs für die Bewohner und dient gleichzeitig dem räumlichen Abstand zur „Hindenburgstraße“ (L 361). Die Festsetzung der Freifläche als „Hausgarten“ soll die Grünfläche um den Baum weiterhin als solche erhalten und sichern.

Das bestehende Wohngebäude wird nicht erhalten.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es wünschenswert die bestehende Scheune zu erhalten und bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Umnutzung der Scheune ist denkbar. Bei Erhalt der Scheune können zwei zusätzliche seniorengerechte Wohngebäude mit bis zu acht Wohneinheiten entstehen. Private Außenbereiche (Terrassen, Balkone) sollen den Wohneinheiten zugeordnet werden.

Von großer Bedeutung ist der gemeinschaftliche Außenbereich, der als Treffpunkt für die Bewohner ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist.

Der mitunter wesentlichste Bestandteil eines Konzeptes für seniorengerechtes Wohnen ist die Wahl des Standortes. Senioren sollen aktiv mit in das Dorfleben einbezogen werden. Die Teilnahme am Geschehen im Ort sowie das Erledigen von alltäglichen Besorgungen funktioniert nur an einem zentralen Ort. Das Plangebiet in der direkten Ortsmitte von Seebronn ist dafür der bestmögliche Standort.

Direkt an der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Bushaltestellen. Von hier aus gibt es eine direkte Verbindung z.B. nach Rottenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Arztbesuche, o.ä. die nicht in Seebronn vorhanden sind, können so erreicht werden.

Ebenso in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Rathaus, die Kirche und das katholische Gemeindehaus.

### **5.2 Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung der seniorengerechten Wohngebäude erfolgt über die Achalmstraße.

Der ruhende Verkehr kann auf dem Grundstück in Tiefgaragen untergebracht werden.

Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Achalmstraße ausgewiesen.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Standort des geplanten Senioren Wohnens mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen wird der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Zur Sicherung der gewünschten Nutzung ist es notwendig die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ festzusetzen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von drei Vollgeschossen definiert. Es orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgrößen 0,4. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Maßstab für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die vorhandene Bebauung und die Lage im Raum. Die maximale Trauf- bzw. Firsthöhe wurde entsprechend der Eigenart der Umgebung auf maximal 6,20 m (TH) bzw. 12,50 m (FH) festgesetzt. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen.

Für den Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) am im Lageplan festgesetzten Bezugspunkt (BZP). Zur Bebauung des südlichen Baufensters werden aufgrund der Topografie zwei Bezugspunkte festgesetzt. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.

Die Höhenlage des Baugrundstücks ist im Bereich der Vorgartenzone (Fläche zwischen Straße und Hauptgebäude) an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für Baugruben selbst und für notwendige Zugänge zulässig. Die Abgrabung zur Herstellung der Zufahrt für die Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) ist zulässig. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 70 cm zulässig.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Flächen für oberirdische Stellplätze sowie für eine Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind ebenso festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von zwei bis drei freistehenden seniorengerechtem Geschosswohnungsbau in abweichender Bauweise. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge bis zu 18 m zulässig.

Durch eine Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 18 m, werden regelmäßige Unterbrechungen der Bebauung und eine städtebaulich geeignete Körnung im Gebiet sichergestellt.

Je Wohngebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig. Im angrenzenden Umfeld sind bereits Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten errichtet.

#### **6.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Diese orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden der Umgebung, welche Trauf- oder Giebelständig zur Erschließungsstraße ausgerichtet sind.

#### **6.5 Verkehrsflächen**

Änderungen oder Ergänzungen der Verkehrsführung ergeben sich aus der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung nicht.

#### **6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carport“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden.

Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Als Ausnahme kann zwischen dem Carport und öffentlicher Straße der Abstand reduziert werden, sofern keine Wandverkleidungen angebracht werden. Der Mindestabstand beträgt jedoch 1,0m. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen bzw. Carports gewährleistet und eine Gefährdung anderer Nutzer des verkehrsberuhigten Bereichs verringert werden.

Es sind Garagen und Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Die Oberkante der Garage darf die natürliche Geländeoberfläche um max. 1,0 m überschreiten. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Die Zulässigkeit begründet sich mit der Art und dem Maß der dort geplanten baulichen Nutzung (seniorengerechte Geschosswohnungsbau) und dient der Entlastung der Freibereiche von oberirdisch abgestellten PKW.

Zur Einbindung in das Gelände sind die Tiefgaragen mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit die Abdeckung nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet wird (bspw. Zuwegungen).

Mit der definierten Zulässigkeit von Nebengebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Nutzungen ermöglicht. Die Zulässigkeit wird auf 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum je (Haupt-)Gebäude begrenzt.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenflächen sichergestellt.

#### **6.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und private Grünfläche**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in der Planzeichnung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Diese ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Auf den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Pergolen und Sitzgelegenheiten, da diese dem vorgesehe-

nen Nutzen (gemeinschaftlicher Außenbereich für Senioren) nicht entgegenstehen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziff. IV. 4 des Textteils zum Bebauungsplan) zu verwenden.

## **6.8 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Auf dem Baugrundstück sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## **6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz (z.B. Umgang mit Boden, Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung), zum Wasserhaushalt, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Bepflanzung / Dachbegrünung getroffen.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich minimiert.

Teilweise ergeben sich die Festsetzungen aus den Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung. Es handelt sich dabei vor allem um die Anbringung Nistkästen für Vögel, künstliche Quartiere und Spaltenquartiere für Fledermäuse.

Eine weitere Minimierungsmaßnahme besteht in der Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

## **6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Pflanzbindung „Hausgarten“ festgesetzt.

Mit dieser Mindestbegrünung soll erreicht werden, dass die Bebauung auch weiterhin in die dörfliche Umgebung eingebunden wird und der dorfbildprägende Garten mit Baum erhalten wird.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenlisten (siehe Textteil Ziff. IV. 3.) zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich der Zustand nicht verschlechtert und ein dauerhafter Erhalt sichergestellt wird.

Ziel ist es, den als „zu erhaltend“ gekennzeichneten Baum, weiterhin als Orts- und Straßensymbol prägendes Element in der Dorfmitte zu sichern.

Der als ergänzendes Angebot für die Seniorenwohnanlage festgesetzte „Hausgarten“ (Pfb) dient als Gemeinschaftsfläche und stellt zugleich einen räumlichen Abstand der Bebauung zur Hindenburgstraße dar.

## **6.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbezugslinie als Flächen gemäß



§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

## 7. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen wird der Geltungsbereich der Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar vom 29.03.1985 und die Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Außenantennen, Freileitungen und Müllplatzeingrünung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes gesichert bzw. erreicht werden.

Im gesamten Geltungsbereich wird die „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ vom 29.03.1985 (Dorfbildsatzung) durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Achalmstraße“ ergänzt. Der Geltungsbereich ist von der Hindenburgstraße einsehbar und der historischen Ortslage zuzuordnen.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Das Vorkaufsrecht für das Flurstück Nr. 1954/2 durch die Stadt Rottenburg am Neckar wird angewendet.

## 10. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 0,25 ha</b>	<b>100 %</b>
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“	ca. 0,16 ha	64 %
Private Grünfläche „Hausgarten“ (Pfg)	ca. 0,05 ha	20 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,04 ha	16 %

## 11. Planungs- und Erschließungskosten

### Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 4.800 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

### Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgenden Kosten:

Artenschutzrechtliche Untersuchung = ca. 2.000,- €

Vertiefte Untersuchungen = NN €

Kosten für die Erschließung  
Keine

## 12. Folgekosten

Für die Instandsetzung und Pflege der Nistkästen fallen jährlich ca. 200 € an.

Rottenburg am Neckar, den 03.04.2019

Isabelle Amann  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**