



Auftraggeber / Gemeinde: <b>ANDREA HECKNER</b> Römerstraße 5 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07149888705 Email: hecknerandrea@web.de		Planungsbüro: <b>STADT.LAND.PLAN</b> Stefanie Hanisch Johannesstraße 5 67346 Söyer Tel: 06323686561 Email: kontakt@stad-land-plan.de		Projektnummer: <b>13 14</b>	
Bearbeiter:	Stand:	Datum:	Maßstab:	Nord:	
S.T./A.S.	18.12.2015	18.12.2015	1:500		
Lageplanname:	Plandatum:	Format:	1:500		
BP_M500	18.12.2015	1:04 x 0,77 = 0,80 m²			



LSG Rammert RVO vom 25.08.1967 / 15.01.2010

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB  
Zweckbestimmung: siehe Planbeschreibung
- Private Verkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Gärtnerei Anima, Garten, Freigehege, Bürgergärten
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Landschaftsschutzgebiet Rammert**  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**HINWEISE**

- Gebäudebestand**
- Vorhaben "Gärtnerei Anima"**
- Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches**
- Grünstreifen außerhalb des Geltungsbereiches**
- Wassergraben außerhalb des Geltungsbereiches**

**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB</b>	am 17.10.2014	19.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung		
<b>Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB</b>	am 13.03.2015	13.11.2014
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.03.2015 bis 24.04.2015	
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil in der Fassung	vom 16.10.2014	
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung	vom 16.10.2014	
<b>Beschluss erneute Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB</b>	am 04.05.2016	23.02.2016
Öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	vom 19.04.2016 bis 04.05.2016	
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil in der Fassung	vom 18.12.2015	
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung	vom 18.12.2015	
<b>Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB</b>	am 09.04.2019	
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil in der Fassung	vom 18.12.2015	
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung	vom 18.12.2015	

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 11.04.2019

gez. T. Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. A. Gärthe  
Leiter des Stadtplanungsbüros

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**  
24.05.2019

Rottenburg am Neckar, den 24.05.2019

gez. A. Gärthe  
Leiter des Stadtplanungsbüros

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GÄRTNEREI ANIMA"**

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil  
Planentwurf vom 18.12.2015  
Rechtsverbindlich seit 24.05.2019



## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gärtnerei Anima" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

#### **Rechtsgrundlagen** (nachträglich aktualisiert)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" besteht aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planungsbüros STADTLANDPLAN, Speyer vom 18.12.2015, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Projektbeschreibung) vom 18.12.2015 sowie dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan des Büros HPC, Rottenburg a.N. vom 16.10.2014/17.12.2015 (redaktionell geändert).*

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:



## 1. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gärtnerei Anima", "Bürgergärten", "Freigehege" und "Garten" festgesetzt. Das Struktur- und Gestaltungskonzept ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. In den privaten Grünflächen sind nur die in den Ziffern 1.1 - 1.4 aufgeführten Gebäude und Nebenanlagen zulässig.

### 1.1 Gärtnerei Anima

Die private Grünfläche dient der Unterbringung der Gärtnerei Anima mit Inklusions- und Ausbildungsangeboten zur Qualifizierung für den ersten Arbeitsmarkt.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen sind Gebäude und Nebenanlagen wie folgt zulässig:

- 1) Gewächshaus einschließlich Verkaufsraum und Technik (Bestand); das Warenangebot nicht selbst produzierter Waren darf nur auf einer untergeordneten Fläche von 1/3 der Gesamtverkaufsfläche des Hofladens, max. jedoch auf 50 m<sup>2</sup> stattfinden.
- 2) Befestigte Hofflächen und Wasserlauf
- 3) Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (Brunnen, Klärgrube, u.a.)
- 4) Unbefestigte Stellplätze für Besucher und Bedienstete.
- 5) Einrichtung zur Therapie, Fortbildung und Tagesbetreuung bis zu einer GR von 250 m<sup>2</sup>
- 6) Räume für Personal, Büro, Sanitär, Küche und Technik bis zu einer GR von 200 m<sup>2</sup>
- 7) Betriebswohnen bis zu einer GR von 100 m<sup>2</sup>
- 8) Stall bis zu einer GR von 500 m<sup>2</sup> (Bestand, Umbau ehemaliges Folienhaus)
- 9) Stall bis zu einer GR von 80 m<sup>2</sup>
- 10) Einrichtungen zur Tierhaltung (Laufbereiche, Gehege u.a.)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Ergänzung der Nutzungen nach I.1.1 5) - 7) Freisitze und Terrassen bis 100 m<sup>2</sup> sowie Fahrradabstellanlagen zulässig.

Neue Gebäude nach I.1.1 5) - 7) sind rückbaufähig (siehe II. Hinweise 5.) auszuführen. Nach Aufgabe der Nutzung sind die nach Ziffer 1.1 dieser Festsetzungen neu errichteten Gebäude zu entfernen.

### 1.2 Freigehege

Die private Grünfläche dient als Koppel im Anschluss an das südliche Stallgebäude. Die vorhandenen sieben Obsthochstämme sind zu erhalten und durch weitere fünf Obsthochstämme (Stammumfang mind. 18-20 cm) in Fortsetzung der südlichen Baumreihe zu ergänzen. Dabei darf ein Pflanzabstand von 10 m nicht unterschritten werden. Der Baumbestand ist gegen Weidetiere zu schützen. Der Unterwuchs wird als Weide genutzt. Eine Dauerbeweidung durch Großvieh ist aufgrund der begrenzten Fläche zu vermeiden. Das Grünland ist abschnittsweise als 2-schürige Wiese zur Heuernte zu pflügen; die Nutzung sollte alle 2-3 Jahre wechseln.

### 1.3 Garten

Die private Grünfläche dient als Gartenfläche in Ergänzung der Gärtnerei Anima mit Kleingartenbereich und Entwässerungsmulde/Teich.

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen (Wiese mit Gräsern und Kräutern, Zier- und Nutzgarten). Die Fläche ist mit einheimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher) zu gestalten. Dazu sind vier Laub- oder Obstbäume (Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen.

Der Teich ist als Biotop mit einem tieferen Bereich und einer ausgedehnten Flachwasserzone anzulegen, in deren Randbereich sich Röhricht ansiedeln kann. Die die Fläche nach Norden, Westen und Süden eingrenzende Hecke aus standortfremden Gehölzen ist zu erhalten. Die standortfremden Gehölze sind nach und nach durch einheimische, standortgerechte kleinere Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche "Garten" sind Geschirrhütten bis zu 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

#### **1.4 Bürgergärten**

Die private Grünfläche dient der Unterbringung von ca. 18 Gartenparzellen zur saisonalen Verpachtung und als Schau- und Lehrgärten. Die Flächen sind als Nutzgartenbereiche zu gestalten.

Gemäß Planeintrag sind Schuppen für Werkzeuge und Materiallagerung sowie unbefestigte Stellplätze für Besucher und Bedienstete zulässig.

### **2. Versorgungsanlagen und -leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich ist die Führung von Versorgungsleitungen zur Versorgung mit Wasser und Strom/Telekommunikation und zur Verteilung für Beregnungs- und Beleuchtungszwecke sowie zur Abführung von Abwasser in die Klärgrube zulässig. Sanitäreinrichtungen sind an die Abwasserleitung anzuschließen.

### **3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **3.1 Minimierung der Versiegelung**

Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen wie Kies- oder Splittdecken usw.; Versickerungsleistung mindestens 250 l/ha/s) auszuführen. Dies gilt nicht für barrierefrei auszuführende Hofbereiche.

#### **3.2 Bodenschutz**

Bei Geländeänderungen ist der Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise“ sind zu beachten.

#### **3.3 Grundwasserschutz**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung der Nebengebäude kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

#### **3.4 Beleuchtung**

Für Beleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

#### **3.5 Rodungsarbeiten**

Gehölzfällungen sind im Herbst-/Winterzeitraum (November bis Februar) vorzunehmen.

- 4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die textlich oder in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**5. Gestaltungsvorschriften**

**5.1 Einfriedungen**

Für Einfriedungen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen gilt:  
Höhe maximal 1,75 m

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung.

Um das Flurstück Nr. 9525 ("Freigehege") ist ein elektrischer Zaun (Holzpflocke mit elektrischem Draht) zulässig.

Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

Zur Einfriedung interner Nutzungsbereiche (z.B. Garten, Laufbereiche für Tiere) sind auch Holzzäune und Trockenmauern zulässig.

**6. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu sammeln, zu verbrauchen und/oder zu versickern. Zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers ist eine Zisterne zulässig; überschüssiges Wasser ist einem Teich zuzuleiten, wo es verdunsten bzw. versickern kann.

**7. Zulässige Vorhaben**

§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## II. HINWEISE

### 1. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (vgl. § 20 DSchG).

### 2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten (Anlegen der Bürgergärten u.ä.) 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag erreicht werden.

### 3. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

### 4. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 5. Gebäudemodule

Den Anforderungen an rückbaufähige, modulartige Gebäude entsprechen beispielsweise die "Plejado-Module" mit einem Außenmaß von 7x7 m und einer lichten Höhe von 2,75 m, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt sind. Die Module sind für unterschiedlichste Einsatzmöglichkeiten als hochwertige, bauphysikalisch und dämmtechnisch anspruchsvolle Einheiten konzipiert. Für Sanitäreinrichtung und Küche werden Wasser- und Abwassereinrichtungen vorinstalliert, ebenso die Stromversorgung.

Rottenburg am Neckar, den 18.12.2015

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**