

- ZEICHENERKLÄRUNG**
 (gem. Planzeichenverordnung von 1990)
- Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
 - DG = Dachgeschoss, HG = Hanggeschoss
 - TH 1 max. TH2 max. FH max. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO
- o Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Nur Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Dachform und Dachneigung
 § 74 LfO
- Dachform und Dachneigung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Pflegeheim
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Wiese
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Zweckbestimmung: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserschutzgebiet Zone IIIA / IIIB Binnenschutzeile Stadt Rottenburg am Neckar
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugelände zugerechnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Pflanzgebot (siehe Textteil)
 - Pflanzgebot (siehe Textteil)
 - Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB
 - Anpflanzen Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Carport) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Nachrichtliche Übernahme
- Grenze des Bebauungsplanes "Öchsner I"
 - Gepunktete Grundstücksgrenze
 - Hochwasserlinie HQ 100
 - Hochwasserlinie HQ extrem



WA 1	WA 2	WA 3	Gemeinbedarfsfläche "Pflegeheim"
0,4	0,4	0,4	0,5
II	II + DG	II	II + HG
o	o	o	a
TH1 max. 5,5 m TH2 max. 7,0 m FH max. 8,0 m	TH1 max. 7,0 m TH2 max. 7,0 m FH max. 10 m	TH1 max. 5,5 m TH2 max. 7,0 m FH max. 8,0 m	TH2 max. 7,0 m
EDH Dachform siehe Textteil	FD	EDH Dachform siehe Textteil	FD

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
 Ortsübliche Bekanntmachung am 15.08.2018 27.06.2017

Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2019 bis 15.05.2019 19.03.2019

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.03.2019

Begleitung mit Umweltbericht in der Fassung vom 14.03.2019

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB
 Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.03.2019 / 15.08.2019 24.09.2019

Begleitung mit Umweltbericht in der Fassung vom 15.08.2019

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 30.09.2019

gez. T. Weigel
 Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
 Leiter des Stadtplanungsbüros

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
 Rottenburg am Neckar, den 31.10.2019 31.10.2019

gez. A. Garthe
 Leiter des Stadtplanungsbüros

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Öchsner II“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil
 Planzeit vom 14.03.2019 / 15.08.2019 Rechtsverbindlich seit 31.10.2019



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Öchsner II“

Textteil vom 14.03.2019, ergänzt 15.08.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den30.09.2019.....

gez. T. Weigel.....
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den31.10.2019.....

gez. A. Garthe.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Öchsner II" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf beinhaltet sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen die der Einrichtung „Pflegeheim“ dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) durch die Grundflächenzahl festgesetzt.
GRZ: siehe Planeinschrieb

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf im WA2 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

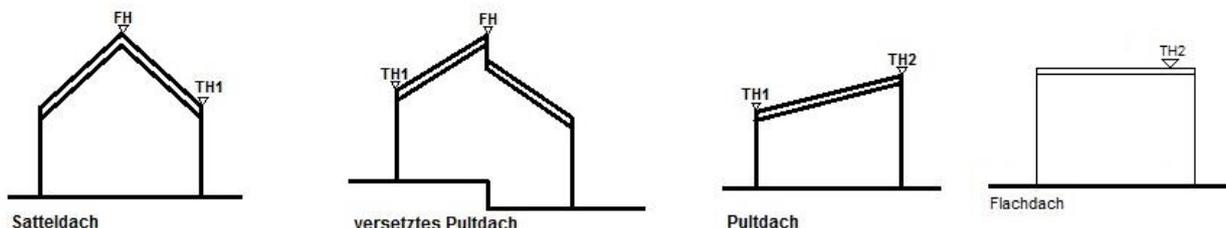
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt, diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten nur Wände.

Die Firsthöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut. (siehe auch Ziffer II. 1.1)

Die im Plan eingetragene maximale Traufhöhe 2 (TH2) entspricht bei Flach- oder Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.

TH1, TH2, FH: siehe Planeinschrieb



Als **Erdgeschossfußbodenhöhe** gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks **mindestens jedoch +0,25 m** bis max. +0,5 m.



**BZP = Bezugspunkt zur
Ermittlung der
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Grundstücksnummer	Maßgebliche Erschließungsstraße
1-13, 16-18, 43	Wohnstraße 3
14-15, 55-56	Wohnstraße 5
19-21, 44-50	Wohnstraße 2
22-23	Wohnstraße 1
24-30	Fußweg 1
31-37	Fußweg 2
38-42	Wohnstraße 4
51-54	Wohnstraße 6

Die Unterkanten von Fundamenten/Bodenplatten sowie jegliche Art an baulichen Anlagen müssen zwingend mindestens eine **Deckschichtenstärke von 2,0m** über dem oberen Muschelkalk einhalten.

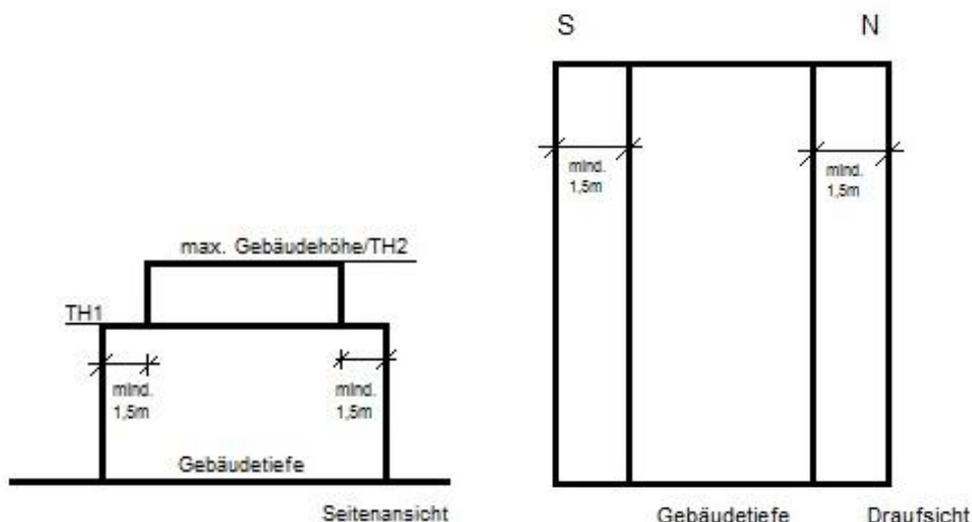
Dem Bauantrag ist ein für das Baugrundstück erstelltes **geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit** beizufügen.

Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.

Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Flachdächer im WA2

Bei Ausführung von Flachdächern im WA2 muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe (TH1) der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerks. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an den Gebäudelängsseiten mindestens um 1,50m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.



2.4 Höhenlage des Grundstücks

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Grundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. In Bereichen in denen das Gelände aufgrund des Grundwasserschutzes (Erhalt Deckschichtenmächtigkeit mind. 2,0 m) angehoben werden muss, dürfen die Aufschüttungen am Gebäude maximal 0,70 m ab der neuen Geländehöhe betragen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge zulässig. Abgrabungen für Zufahrten zum Untergeschoss sind nicht zulässig (davon ausgenommen ist das WA2). Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 70cm zulässig.

Im WA2:

Die Abgrabung zur Herstellung der Zufahrt für die Tiefgarage (Garagengeschoss) ist zulässig. Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen der Tiefgarage ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitt zulässig (siehe Lageplaneintrag).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise im WA1-3 wird als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind Einzel, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Nebenanlagen

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

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

5.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. **Ausnahmsweise** kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden.

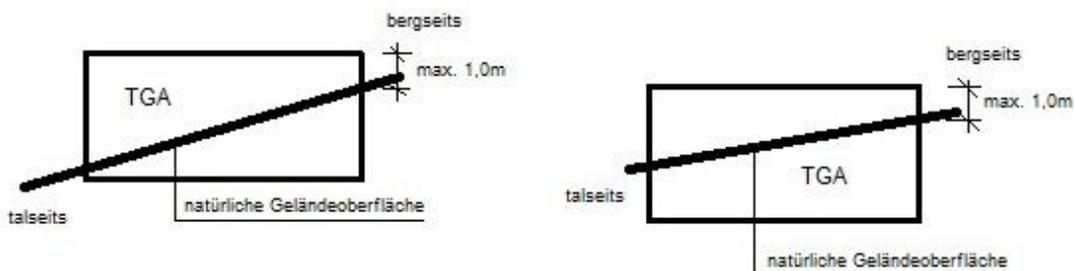
Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Offene Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) dürfen **ausnahmsweise** die Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern keine Wandverkleidungen angebracht werden.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA2 zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Im WA2 bei geneigten Grundstücken ist talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoß zulässig. Das Garagengeschoß/die Tiefgarage dürfen bergseitig die natürliche Geländeoberfläche um max. 1,0 m überschreiten.



Die aus dem natürlichen Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböscheln und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer IV. 7.) einzugrünen.

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

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

WA1:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen

WA2:

- Einzelhaus maximal 8 Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaus maximal 1 Wohnung

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und der Anschluss der Grundstücke an diese wird durch den Einbau der zusätzlichen Deckschicht bestimmt. Auf die entsprechende Höhenlage wird unter „Hinweise“ Ziffer IV. 13 verwiesen.

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen (Bestandssicherung).

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Als durchgängiger Anschluss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halb-offen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage / Gargengeschoss) im WA2 ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereich zulässig (siehe Lageplaneintrag).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig (siehe Planeinschrieb).

8. Versorgungsflächen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Unterbringung einer Trafostation. Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens > 1,5 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

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

9. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Ziffer IV. 7.)

Der endgültige Ortsrand im Nordwesten wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe dient. Sie ist zu unterhalten und darf weder versiegelt noch unterbaut werden. Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geplant (Pflanzgebote und -bindungen).

Zweckbestimmung: Wiese

Die Fläche ist mit kräuterreichem Wiesensaatgut anzusäen und als Wirtschaftswiese extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd der Wiese, mit Abtransport des Mähguts).

10. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern eine Deckschichtenmächtigkeit von mindestens 2,0 m über dem Grundwasserleiter nachgewiesen werden kann (siehe Ziffer I. 2.3) Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet (siehe auch Ziffer IV. 12).

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze im privaten und öffentlichen Raum, sowie sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten mit Ausnahme von Zufahrten zu Tiefgaragen, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M1

11.2 Bodenschutz

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen und für Gartenflächen und Pflanzflächen zu verwenden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Adeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M2

11.3 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M5

11.4 Wasserhaushalt

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen wird über Zisternen gesammelt und genutzt. Nicht genutztes Dachflächenwasser und der unbelastete, nicht versickernde Niederschlagswasserabfluss der Stellplätze werden im Regenwasserkanal abgeführt und dem Seltenbach zugeführt (siehe auch Ziffer IV. 12). Somit bleiben sie im natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung 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.
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M4

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen. (siehe Ziffer IV. 3, IV. 12)

11.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A / III B. Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird (siehe Ziffer IV. 3, IV. 12.).
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M3

Bei der Errichtung der Gebäude können unter Umständen Bauwasserhaltungen (Entnahme und Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich sein. Die nicht nur geringfügige Entnahme von Grundwasser und die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände dar. Eine entsprechende Genehmigung muss eingeholt werden.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und der Anschluss der Grundstücke an diese wird durch den Einbau der zusätzlichen Deckschicht bestimmt. Auf die entsprechende Höhenlage wird unter „Hinweise“ Ziffer IV. 13 verwiesen.

11.6 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

Bei der Bauart von Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M6

11.7 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen bzw. -vorbereitungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch des Brutgeschäftes der Vögel liegt.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M7a

Künstliche Nisthilfen (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für die im Gebiet vorhandenen Brutstätten von Feldsperling und Star werden künstliche Nisthilfen im Umfeld des Plangebiets angebracht:

- zwei künstliche Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
- zwei künstliche Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm.

Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation werden an Bäumen, im Umfeld des Plangebiets, drei Fledermauskästen angebracht. Die Nistmöglichkeiten müssen vor dem Beginn der Gehölzrodungen zur Verfügung stehen.

- drei Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M7b

12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

12.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

Es sind Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind einheimische, großkronige, einheimische Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 18/20 Stammumfang zu verwenden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M8

12.2 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 2)

In der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche soll durch Ansaat einer artenreichen Ansaatmischung aus gebietsheimischer Herkunft eine extensiv genutzte Wiese aus Gräsern und krautartigen Pflanzen entwickelt werden. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M9

12.3 Pflanzgebot „Mähwiese“ (externe Ausgleichsmaßnahme)

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets werden Ackerflächen im Überschwemmungsbereich des Seltenbachs in Grünland umgewandelt:

Die Fläche liegt nördlich des Plangebiets, in der Aue des Seltenbachs. Sie umfasst das Flurstück Nr. 2685 mit einer Fläche von ca. 2770 qm sowie eine Teilfläche (ca. 730 qm) des Flurstücks Nr. 2763, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Nach der Umwandlung in eine Wiese soll die Fläche extensiv gepflegt werden; Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, der erste Schnitt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (Mitte Juni), das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Der östliche Teil der Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans „Öchsner I“; er ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt

Die Maßnahme bietet Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten, Vögel und Fledermäuse und trägt zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Weiterhin wird mit der Umwandlung der Ackerfläche im Überschwemmungsbereich des Gewässers dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.3

12.4 Pflanzgebot „Spielfläche“ (PFG 3)

In der mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche soll eine Wiese mit Randbepflanzung entwickelt werden. Je angefangene 100 qm ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind einheimische, großkronige, einheimische Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 18/20 Stammumfang zu verwenden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Spielgeräte für Kinder sind zulässig, sofern diese in die Wiesenfläche integriert sind.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M10

12.5 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 4)

In der mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche soll durch Ansaat einer artenreichen Ansaatmischung aus gebietsheimischer Herkunft eine extensiv genutzte Wiese aus Gräsern und krautartigen Pflanzen entwickelt werden. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Im Pflanzgebot sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, etc. nicht zulässig, da im Bereich der Pflanzgebotsfläche der verdolte Regenwasserkanal für das Baugebiet „Öchsner I“ liegt. Bäume, Sträucher, etc. und Nebenanlagen dürfen diesen Kanal nicht beeinträchtigen und sind daher ausgeschlossen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M11

12.6 Pflanzgebot „Privatgärten“ / private Grünfläche / nicht überbaute Flächen

Die private Grünfläche und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit

einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage, Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm) zu verwenden.

Im Bereich der versiegelten Flächen:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Gartenfläche:

Unterirdisch ist kein Pflanzbeet erforderlich. Die Mindestpflanzfläche von 2,40 x 2,40 m ist nachzuweisen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV. 7.). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M12

12.7 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, offene Stellplätze, Aufenthaltsflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster- und Rasengittersteine im Sand- / Kiesbett, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Sickerstein u.ä.) auszubilden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage (Garagengeschoss) im WA2 ist davon ausgenommen.

12.8 Einzelpflanzgebot (Bäume)

Von den im Lageplan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn aus technischen Gründen erforderlich ist. Ein Pflanzabstand von mindestens 8 m ist einzuhalten.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.
Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M13

12.9 Pflanzgebot: Stellplatzbäume

Auf Parkierungsflächen ist je 8 PKW-Stellplätze ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 7.) zu pflanzen (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm). Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.
Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend

Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Die Stellplatzbäume können auf das allgemeine Pflanzgebot (Bäume) angerechnet werden. (siehe Ziffer I., 12.6)
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M13

12.10 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV. 7).
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M14

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden.

12.11 Externe Ausgleichsmaßnahme – Magere Flachlandmähwiesen

Außerhalb des Plangebiets werden aus Wiesen/Grünland magere Flachlandmähwiesen entwickelt. Dabei ist künftig auf die Düngung der Flächen zu verzichten und die Flächen als Heuwiese mit zwei Schnitten zu bewirtschaften. Der Heuschnitt sollte in der zweiten Junihälfte erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren.
Umweltbericht Kapitel 2.3.4

Der Ausgleich wird auf den folgenden Grundstücken durchgeführt:
Gemarkung Dettingen: Flst.Nr. 837, 840-843, 845-848, 887/1, 887/2, 890, 2767
Gemarkung Hemmendorf: Flst.Nr. 2047-2050, 2099, 2997

Es handelt sich dabei um städtische Flächen, die sich im Umfeld zu kartierten mageren Flachlandmähwiesen befinden oder direkt an solche angrenzen. Die genannten Flächen werden entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht (Kapitel 2.3.4) aufgewertet. Die bestehenden Pachtverträge werden hinsichtlich der geänderten Bewirtschaftung angepasst.

Unter IV.8. Hinweise sind weitere städtische Flächen aufgelistet, die ebenso als Wiese oder Grünland klassifiziert sind und durch eine Entwicklung als Ausgleich der mageren Flachlandmähwiese dienen können. Diese Flächen stehen als Ausgleich für die weitere Baulandentwicklung auf der Gesamtgemarkung zur Verfügung.

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

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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Öchsner II“ außer Kraft.

Rechtsgrundlage

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Auf Ziffer I. 2.3 wird verwiesen.

Im WA1 und WA3 sind für Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebendächer sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer. Dachneigung von 15° bis 35°
- Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung) Dachneigung von 8° bis 15°, die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Als Ausnahme können im WA1 und WA3 Walmdächer zugelassen werden.

Bei Hausgruppen (WA3) sind keine Pultdächer zulässig.

Im WA2 und bei der Gemeinbedarfsfläche sind für Hauptgebäude nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind zu mindestens 50% dauerhaft extensiv zu begrünen.



Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer I. 12.10, IV. 7 und 9).

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinander grenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Dächer der einzelnen Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig. (siehe Ziffer I. 11.4)

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 30° sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte, zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- 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, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Wandhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen und private Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Sie dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschert werden.

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:

- Unbehauener Naturstein
- Verputzt. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

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

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. (siehe Ziffer I. 11.4 und 11.5, IV. 3)

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen (siehe Ziffer IV. 12).

7. Müllplatzeingrünung

Mülltonnenstandplätze müssen abgepflanzt, abgeschirmt oder im Hauptgebäude bzw. Garage / Carport integriert werden.

8. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können die Gemeinden für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) erhöht wird.

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

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

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

9. Ordnungswidrigkeit
§ 213 BauGB und § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A und III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar. Aktuelle Änderung der Verordnung (22. Januar 1992) des Regierungspräsidiums Tübingen vom 20. Oktober 2010.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Zeugnisse bekannt, allerdings befindet sich ca. 150m westlich des Plangebiets das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Siedlung der Jungsteinzeit“, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart ist dem Landesamt für Denkmalpflege der Baubeginn (Erschließungsmaßnahmen, etc.) zwei Wochen vorher mitzuteilen.

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben und getrennt zu lagern. 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 bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3. Baugrunduntersuchungen / Geotechnik / Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen ein Baugrundgutachten sowie ein Gutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit vor:

Baugrundgutachten für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC-AG Rottenburg, Projektnr. 2164177, 16.01.2016

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC-AG Rottenburg, Projektnr. 2164177 (2), 24.09.2018

Die ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende Ergebnisse:

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Im Hinblick auf die Lage des Baugebiets in der Wasserchutzzone IIIA und IIIB müssen für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. von Unterkellerung, Zisternen o.ä.) Angaben zur Deckschichtmächtigkeit für jedes einzelne Bauvorhaben vorliegen.

Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt zusätzlich acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und weitere 10 Schürfen ausgeführt. Diese Sondierungen ergaben folgendes Ergebnis:

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmlagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Baugrundgutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Dem Bauantrag ist ein für das Baugrundstück erstelltes **geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit** beizufügen.

4. Baumschutz

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

5. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe zu beachten.

6. Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei Gutachten vor:

„Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung“ für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2161150, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016.

Fazit:

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Gebiete Öchsner II und Öchsner III in Ergenzingen wurde eine Habitatstrukturanalyse des diese beiden Gebiete umfassenden Untersuchungsgebiets durchgeführt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln.

- Das Untersuchungsgebiet kann von Fledermäusen, wenn auch suboptimal ausgeprägt, i. W. für die Jagd genutzt werden. Dabei können die an den Böschungen stockenden Obstbäume Ruhequartiere bieten, welche die Fledermäuse tagsüber während ihrer Aktivitätsphase aufsuchen. Werden die Bäume gerodet, so können die hier ruhenden Fledermäuse geschädigt werden. Um dies zu verhindern, sollten die Bäume, wenn notwendig, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. von November bis März, gerodet werden.

Über die Gärten und Gehölzstrukturen im Umfeld des Untersuchungsgebiets sind ausreichende alternative Ruhequartiere vorhanden. Zur Stützung der lokalen Fledermauspopulation wird empfohlen, an Bäumen, die den Seltenbach säumen, drei Fledermauskästen anzubringen.

- Für Vögel bietet das Untersuchungsgebiet Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten und Nahrungsräume. Die Daten, die im Rahmen der Ortsbegehung erhoben wurden, ermöglichen keine abschließende Beurteilung der Betroffenheit dieser Artengruppe. Daher wird seit Mitte April eine avifaunistische Kartierung durchgeführt.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

„Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten“ für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2161150 (2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017

Abschließende Bewertung:

Das Wohngebiet Öchsner I, am westlichen Ortsrand von Ergenzingen, soll um die Bauabschnitte Öchsner II und Öchsner III erweitert werden. Dies soll planungsrechtlich durch einen entsprechenden Bebauungsplan gesichert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die dabei zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes nach §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der Vogelarten untersucht.

Relevante Vorhabenswirkungen bestehen als Folge der Bauaufeldbereinigungen bzw. -vorbereitungen. Diese lassen sich durch die zeitliche Beschränkung der erforderlichen Maßnahmen vermeiden. Die Rodungen sowie der Abriss von Gebäuden ist demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Für den Bodenabschub müssen keine zeitlichen Fristen eingehalten werden.

Weiterhin gehen mit der Entwicklung je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten sind vorgezogene populationsstützende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Dazu sollen je zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitgestellt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Zeiten zur Bauaufeldbereinigung bzw. -vorbereitung eingehalten und die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berühren.

Die ursprünglich als „Öchsner II“ und „Öchsner III“ bezeichneten Baugebietsflächen wurden zusammengefasst und werden nun gesamt als „Öchsner II“ bezeichnet.

7. Pflanzliste

Obstbäume

Äpfel:

Remo
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner
Berlepsch
Brettacher
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Boskop
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldparmäne
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Oldenburger
Zabergäu Renette

Birnen:

Stuttgarter Geishirtle
Gräfin von Paris

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle

Kirschen:

Knorpelkirsche
Große Schwarze Kirsche
Hedelfinger
Burlat
Untertländer
Frühe Rote Meckenheimer

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldhorn
Hainbuche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die
extensive Dachbegrünung

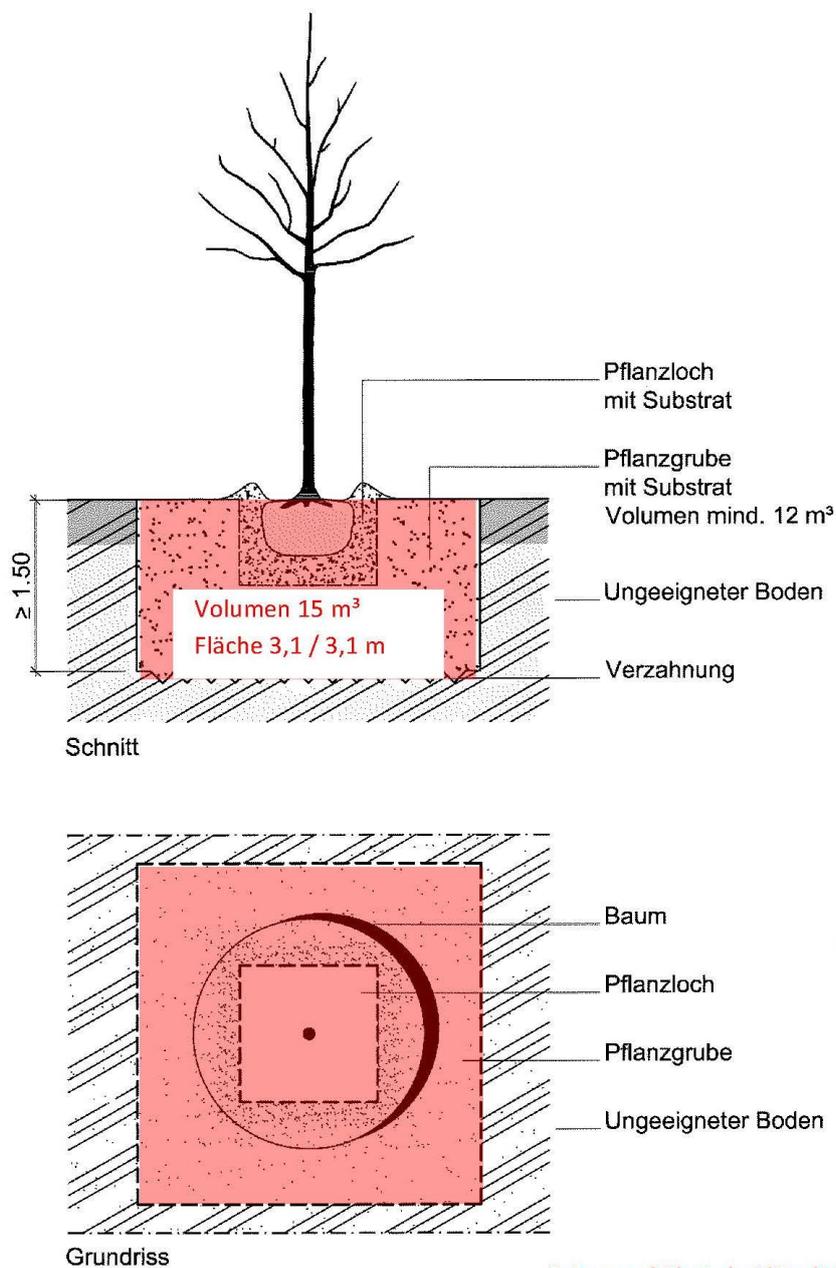
Sedum album
Sempervivum tectorum
Sesleria albicans
Melica ciliata
Cerastium tomentosum
var. Columnae
Sedum reflexum
Lychnis viscaria 'Feuer'
Potentilla neumanniana
Thymus serpyllum/
Thymus spec

Schneepolster
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgras
Hornkraut

Tripmadam
Pechnelke
Frühlingsfingerkraut
Thymian

Bei der Wahl der Sorten sollte die fachkundiger Beratung durch den Fachbetrieb/
Händler in Anspruch genommen werden, so dass auch ein Baum in geeigneter
Wuchshöhe für den Hausgarten ausgewählt wird. Zudem sind die gemäß
Nachbarrechtsgesetz vorgegeben Abstände zur Grundstücksgrenze entsprechend
der (End-)Baumhöhe oder Strauchhöhe einzuhalten.

7.1 Ausführung Baumbet/Pflanzgrube



Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise
bis max Länge/Breite 2/1

Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

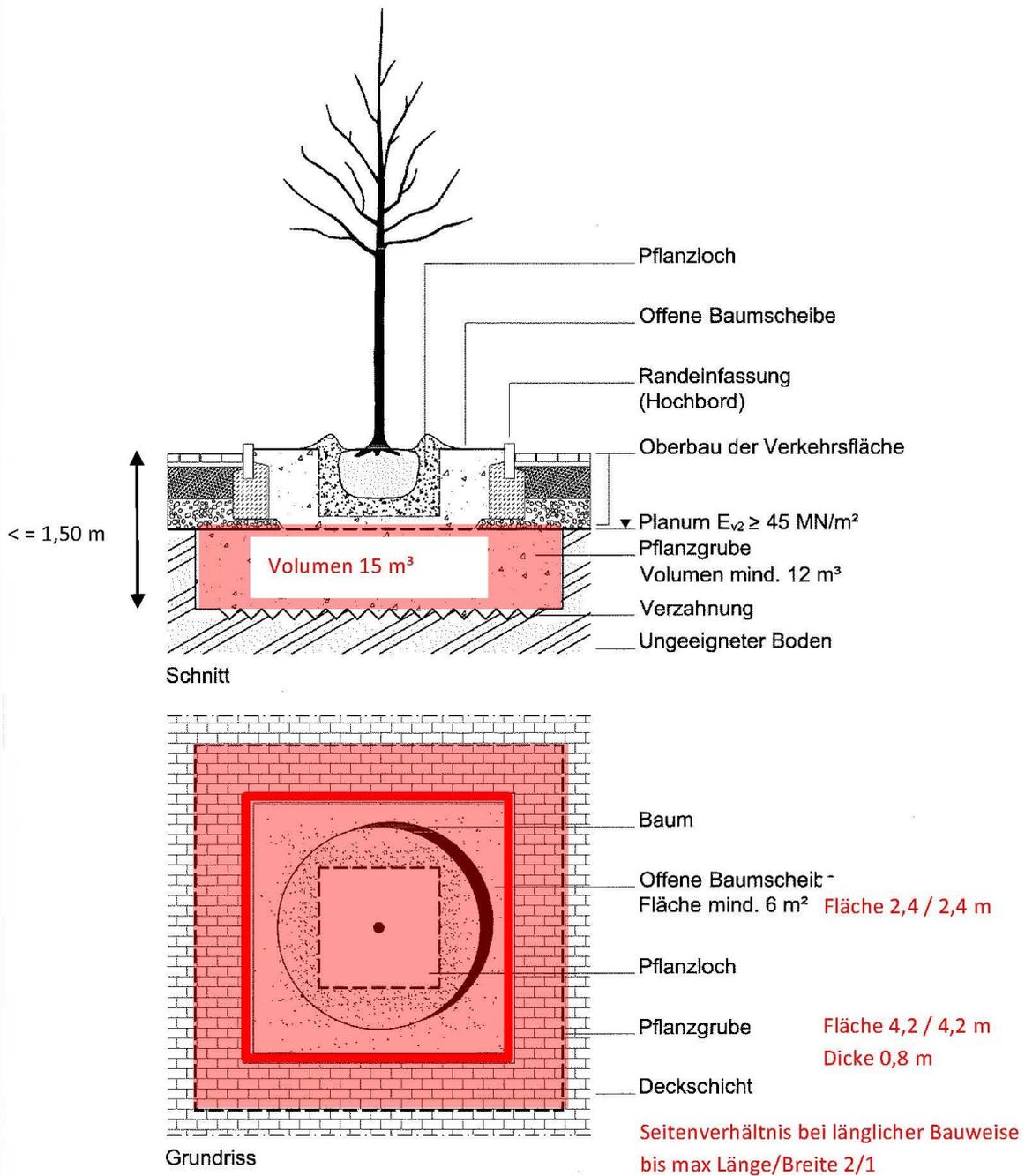


Abb. 6: Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)

Pflanzgrubenbauweise 2
 erweitert nach FLL

8. mögliche Ausgleichsflächen für kartierte FFH-Mähwiesen

Übersicht über städtische Flurstücke, die als Wiese oder Grünland klassifiziert sind und durch Entwicklung als Ausgleich der mageren Flachlandmähwiese dienen können. Diese Flächen stehen als Ausgleich für die weitere Baulandentwicklung auf der Gesamtgemarkung zur Verfügung.

Gemarkung	Flurstücke
Dettingen	521/1, 522, 525, 526, 527, 528, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 545, 674, 673, 671 (Tf), 672 (Tf), 699, 618, 620, 621, 775, 776, 769, 768, 786, 787/1, 789, 790, 793, 797, 798, 799/1, 801, 802 (Tf), 805 (Tf), 807 (Tf), 1020, 2854, 3901/2, 3829/1
Hemmendorf	2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2125, 2126, 2135, 2136, 2137, 2138, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2194, 2195, 2196, 3745/1, 3745/2
Weiler	1276/2, 1279, 1357, 1378, 1383, 1386
Seebronn	1678, 1682, 1683, 6097, 6494, 6495, 6496, 6497, 6498
Kernstadt	4100
Hailfingen	1358, 1391, 1490 (Tf)
Oberndorf	2583, 3226/1
Wendelsheim	393 (Tf), 398, 405, 408, 412, 417, 422, 423, 1813/4
Wurmlingen	394/1, 403/1, 2630, 2703, 2997/1, 2997/2, 3003/2, 3014, 3020, 3021

Tf = Teilfläche

9. Dachbegrünung

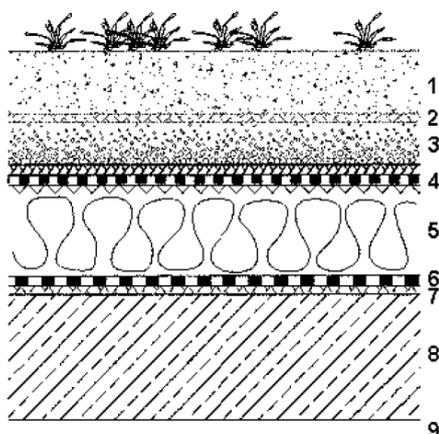
Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayrischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern

Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumlufthohlräume

Quelle: [/www.stmf.bayern.de/lwg/faltblaetter](http://www.stmf.bayern.de/lwg/faltblaetter)

Artenliste Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)	
Schneepolster	<i>Sedum album</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Hornkraut	<i>Cerastium tomentosum var. columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria 'Feuer'</i>
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum/Thymus spec.</i>

10. DIN Normen/Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

11. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

12. Bauantrag / Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens zwei Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I. 2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.
- ist ein für das Baugrundstück erstelltes geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit beizufügen.

13. Erschließungsmaßnahme

Das Aufbringen der zusätzlichen Deckschicht erfolgt im Zuge des Straßenausbaus für den gesamten Geltungsbereich. Der Straßenausbauplan mit seinen Höhen ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke zu beachten.

Rottenburg am Neckar, den 14.03.2019/ 15.08.2019

gez. Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



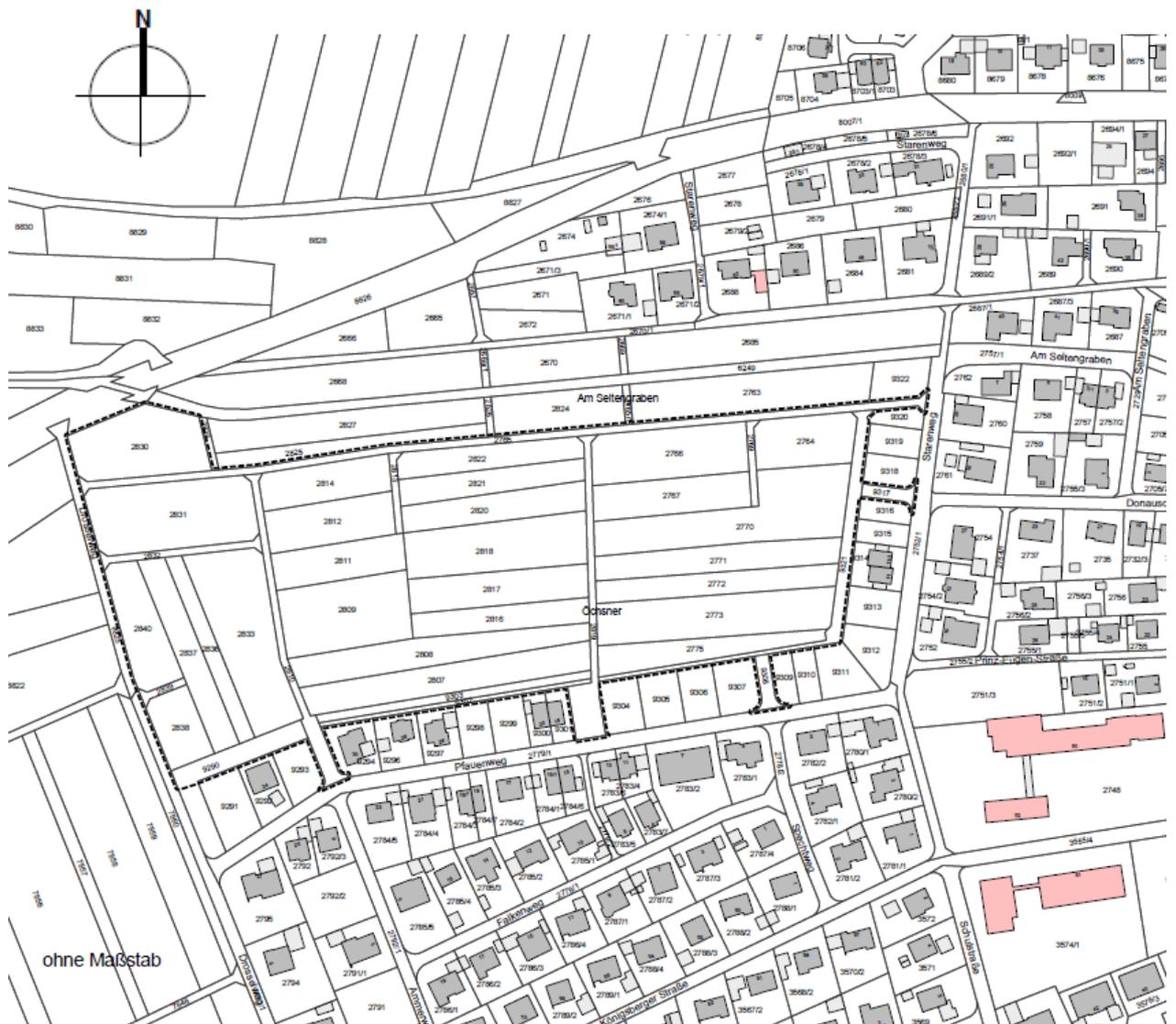
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ÖCHSNER II“

Begründung vom 15.08.2019

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht vom 15.08.2019 (getrennt beigefügt)



Übersichtsplan

Teil I Städtebauliche Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Wasserschutzgebiet
 - 2.4 Hochwassergefahrenkarte
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 6.1 Baugrundgutachten
 - 6.2 Habitatsstrukturanalyse
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte
 - 7.2 Konzeption Bodenschutz
 - 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung
 - 7.5 Konzeption Klima / Luft
 - 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
 - 7.7 Konzeption Entwässerung
 - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.9 Energiekonzept
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
 - 8.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz
 - 8.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

- 8.8 Öffentliche Grünflächen
- 8.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 8.12 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

- 9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

- 10. Örtliche Bauvorschriften**

- 11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

- 12. Flächenbilanz**

- 13. Planungs- und Erschließungskosten**

- 14. Folgekosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachhaltige und flächensparende Stadtentwicklung hat seit vielen Jahren eine große Bedeutung für die Stadt Rottenburg am Neckar. Die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Aktivierung leerstehender oder untergenutzter Gebäude und die Nutzung von Baulücken war vorrangiges Ziel. Dadurch wurde der Bedarf an Neubauflächen verringert.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung kann der Bedarf an Baugrundstücken jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Die Stadt hat oft keinen direkten Zugriff auf die vorhandenen und regelmäßig erfassten Baulücken, da diese zum überwiegenden Teil in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt. Im Stadtteil Ergenzingen gibt es derzeit insgesamt 69 Baulücken - 55 in ausgewiesenen Baugebieten, 14 in der „unbeplanten“ Ortslage – nahezu alle im Privateigentum (Stand: 01.05.2018).

Am 12.09.2014 ist der erste Bauabschnitt mit dem Bebauungsplan „Öchsner I“ rechtsverbindlich geworden. Insgesamt konnten 24 Bauplätze geschaffen werden, die mittlerweile fast vollständig bebaut sind.

Am 26.01.2016 hat der Gemeinderat das weitere Vorgehen zur Wohnbaulandentwicklung als „Wohnbaulandprogramm 2025“ beschlossen (BV 2015/280). Grundlage ist der Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2014, dass nur noch Baugebiete ausgewiesen werden, wenn alle Flächen innerhalb eines Plangebietes im Eigentum der Stadt sind.

Aufgrund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde der zweite Bauabschnitt „Öchsner II“ weiter entwickelt.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ergenzingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätzen gesichert werden. Es können insgesamt etwa 60 Bauplätze geschaffen werden. Außerdem soll eine Pflegeeinrichtung (Hospitalstiftung) mit 60 Plätzen im Gebiet realisiert werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde für das Pflegeheim ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Am 21.06.2017 hat der Ortschaftsrat Ergenzingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Öchsner II“ gefasst. Auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes vom 13.12.2017 wurde die Planung weitergeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Ergenzingen gefolgt und hat am 27.06.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB mit Umweltprüfung einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.11.2018) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A und III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

2.4 Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand im Bereich zwischen Seltenbach, Staren-, Pfauen- und Drosselweg. Die vorhandene Bebauung ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Der ca. **4,8 ha** große Planbereich wird

- im Osten und Süden durch die Bauplätze entlang des Staren- und Pfauenwegs des Baugebiets „Öchsner I“ begrenzt,
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nrn 7753/1 und 8825 (Drosselweg),
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nr. 2765.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nrn 2764, 2765, 2766, 2767, 2769, 2770, 2772, 2773, 2775, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2830, 2831, 2832, 2833, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 9290, 9303, 9308, 9317, 9321 und 8826.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Öchsner I“, rechtsverbindlich seit 12.09.2014. In Randbereichen wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Öchsner I“ von dem Geltungsbereich „Öchsner II“ überlagert.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert wird. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Es wurde ein Baugrundgutachten beauftragt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA und IIIB) wurde ein weiteres Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit beauftragt. Die Ergebnisse wurden jeweils im Kapitel 1 des Gutachtens zusammengefasst.

Die Habitatstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenwirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

6.1 Baugrunduntersuchung

Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg, wurde mit der Erkundung des Baugrunds und der Erstellung eines Gründungsgutachtens. In einem weiteren Gutachten wurde die Deckschichtenmächtigkeiten im Plangebiet untersucht.

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten¹

6.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Untergrunderkundung wurden elf Rammkernsondierungen und neun Rammsondierungen abgeteuft.

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit²

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Wasserschutzzone IIIA und IIIB ist zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Bauvorhaben eine Aussage zur Mächtigkeit der vorhandenen Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk notwendig. Das von der HPC AG, Rottenburg, erstellte Gutachten dient lediglich punktuellen Aufschlüssen im Baugebiet. Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. Unterkellerung, Zisternen o.ä.) muss mit dem Bauantrag eines jeden einzelnen Bauvorhabens ein vorhabenbezogenes Gutachten mit Angabe der Deckschichtenmächtigkeit der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden.

6.1.3 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und nochmals weitere zehn Schürfen ausgeführt.

¹ HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177, Rottenburg am Neckar, 16.01.2016

² HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177 (2), Rottenburg am Neckar, 24.09.2018

6.1.4 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmlagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Die Untersuchung wurde um weitere zehn Schürfen ergänzt. Diese engmaschigere Untersuchung hat das Ergebnis der vorhergehenden Sondierungen bestätigt.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

6.2 Habitatstrukturanalyse

Die Habitatstrukturanalyse³ wurde im März 2016 beauftragt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Für die Vögel ergab sich ein weiterer Untersuchungsbedarf. Die avifaunistische Erhebung⁴ (Kartierung Vögel) wurden im April 2016 beauftragt.

6.2.1 Methodik der Erhebung

Für die Erfassung der Vogelarten wurden sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juli 2016 durchgeführt. Die Kartierungen erfolgten während der frühen Morgen- und Vormittagsstunden bzw. Abenddämmerung und den Nachtstunden bei günstigen Witterungsbedingungen.

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung

Baufeldbereinigungen und -vorbereitungen (Entfernung Gebäude, Bäume, Sträucher) dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Es gehen je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Dafür sind vorgezogene populationsschützende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Es sind jeweils zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitzustellen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte

Der Entwurf berücksichtigt bereits das Pflegeheim, sowohl Lage als auch Grundform sind lediglich als Platzhalter zu verstehen, um das Größenverhältnis darzustellen.

Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen. Im westlichen Bereich des Plangebiets, hin zu freier Landschaft, sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist damit am Ortsrand von Ergenzingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen.

³ HPC AG, Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung, Projekt-Nr. 2161150/bei-um, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016

⁴ HPC AG, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten, Projekt-Nr. 2161150(2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017

Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass auch unterschiedliche Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF "ÖCHSNER AREAL" ROTTENBURG - ERGENZINGEN

13.12.2017

ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN TEL. 07071/7956-0 FAX 07071/7956-20



Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Ergenzingen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 50 ha	50 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 28 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	14 ha	
Einwohner/innen:	5.297 (31.08.2016) abzüglich der 670 gemeldeten Personen für die Erstaufnahmestelle		
	4.627	64 ha	Ø 72 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbau-land) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Oftringen, Rottenburg am Neckar.

- Z (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum	80 Ew/ha
Unterkern	70 Ew/ha
Kleinkern	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde. Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im vorliegenden Städtebaulichen Entwurf sind 70 bis 85 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein bzw. zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
Minimalvariante	73	168
Maximalvariante	85	196
Pflegeeinrichtung	60 Pflegeplätze	60

Plangebietsgröße: 4,8 ha
 Bruttowohnbauland: ca. 4 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Ergenzingen
Minimalvariante inkl. Pflege	57 EW / ha	71,4 EW / ha
Maximalvariante inkl. Pflege	64 EW / ha	71,8 EW / ha
Mittelwert inkl. Pflege	61 EW / ha	71,6 EW / ha

Die Vorgaben des Regionalplanes zu den Dichtewerten sind für die Ortschaft eingehalten.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Die Flächen für die Erschließung und Bebauung werden auf das notwendige Maß beschränkt. Der Oberboden ist getrennt abzutragen und zu lagern und soll auf den Baugrundstücken wieder aufgebracht werden. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbare Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Da das Plangebiet bisher als Grünland / Ackerland genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Vorgaben der Rechtsverordnung einzuhalten. Schadstoffeinträge durch die Verwendung von unbeschichteten Materialien auf Dachflächen wird entsprechend ausgeschlossen.

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers herzustellen. Die Größe der Zisterne ist abhängig von der Dachfläche, die Mindestgröße der Zisterne beträgt 5 m³. Durch die Wasserrückhaltung auf dem Grundstück wird kann für eine gedrosselte Zuleitung zum Vorfluter (Seltenbach) gesorgt werden.

Dächer bis 15° Dachneigung sind zwingend extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme begünstigt ein gutes Mikroklima und auch die Regenwasserrückhaltung. Die Regenwasserrückhaltung ist wichtig, da es sich beim Planbereich um ein stark hängiges Gelände handelt und die Überschwemmungsfläche und der Wasserabfluss des Vorfluters im Hochwasserfall nicht weiter verschärft werden sollte.

Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone IIIA und IIIB; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Zum Schutz des Karstgrundwasserleiters muss eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet vorhanden sein. Im Hinblick auf die minimal festgestellte Deckschichtenmächtigkeit in Teilbereichen des Plangebiets muss im konkreten Einzelfall der jeweilige Nachweis ausreichend verbleibender Deckschichtenmächtigkeit durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens geführt werden.

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Seltenbach von einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ-100) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese dient vor allem der landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und kann den Eingriff in die Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgleichen. Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt Maßnahmen zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen. So sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträuchern zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen. Weiterhin werden Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation, der bisher „harte“ Siedlungsrand wird landschaftsgerecht eingegrünt. Über das nach wie vor vorhandene Feldwegenetz ist für die Bevölkerung der Außenbereich als Naherholungsziel weiterhin gut erreichbar. Den Belangen der Landwirtschaft bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen wird durch den Erhalt des Drosselweges als Wirtschaftsweg Rechnung getragen.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung der Dachbegrünung und der Pflanzgebote verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt.
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.
- Die Ortsrandeingrünung im Westen mit Laubbäumen und Sträuchern sichert eine weitere Eingrünung des Gebiets.
- Verwendung von energiesparenden und insektenschonenden Leuchtmitteln.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Lage der Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind durch das Baugebiet Öchsner I vorgegeben. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Das Plangebiet fällt kontinuierlich von Süden nach Norden bis zum Seltengraben/-bach. Das Grundgerüst der Erschließung folgt der Topographie. Das Erschließungssystem ist durchlässig, ein „Durchschusscharakter“ jedoch nicht gegeben, sowohl die vorhanden als auch die künftigen Anwohner sollen nicht durch unnötigen Fahrverkehr belastet werden. Die beiden Haupterschließungsstraßen verlaufen von Ost nach West, diese werden durch in Nord-Süd verlaufende Verbindungstraßen zusammengeführt. So können kleinere, identitätsstiftende Quartiere gebildet werden.

Fußgänger/ Radfahrer

Für die Fußgänger und Radfahrer bleibt die bewährte Verbindung von der Horber Straße zum Kreuzungsbereich Starenweg/ Edelmanstraße erhalten. Weiterhin wird die neue Nord-Süd-Verbindung vom Pfauenweg zur Horber-Straße mit einem einseitigem Gehweg ausgeführt um auch hier eine sichere Verbindung herzustellen. Ein weiterer Gehweg verläuft entlang der Haupterschließungsstraße von Westen her bis zum Pflegeheim. Entlang des gesamten Geltungsbereichs verläuft an der nördlichen Gebietsgrenze parallel zum Seltengraben ein Wirtschaftsweg und auch der Drosselweg kann weiterhin genutzt werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme werden öffentliche Parkplätze angeboten.

Wirtschaftsweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Bestandssicherung.

7.7 Konzeption Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht ein Trennsystem vor. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.⁵

Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltengraben) eingeleitet.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften konkrete Festsetzungen.

⁵ Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der in Teil B beigefügte Umweltbericht wurde von der HPC AG, Rottenburg a.N. erarbeitet.

Die neu überplanten Flächen des Plangebiets werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt die Ackernutzung. Im nordwestlichen Teil des Gebiets sowie auf einem Flurstück im östlichen Teil wurde eine größere Teilfläche als Koppel abgetrennt. Ein Teil dieser Koppel wurden im Jahr 2018 als Magere Flachlandmähwiesen kartiert. Auf den Geländesprüngen zwischen Acker- und Weideflächen sind teilweise Raine mit Altgrasbeständen, teils mit Einzelbäumen oder Gehölzen ausgebildet. Von Süd nach Nord, in Verlängerung der Erschließung des ersten Bauabschnitts (Öchsner I), durchziehen zwei Graswege das Gebiet. Ein weiterer Grasweg verläuft am nördlichen Gebietsrand.

Als wesentliche zu erwartende nachteilige Umweltauswirkung sind im Gebiet die Neuversiegelung von Flächen durch Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Acker in Gartenflächen) zu erwarten. Die Neuversiegelung bzw. Bebauung wirkt sich auf die Schutzgüter Boden, Tieren und Pflanzen, Grundwasser, Mensch, Klima und Landschaftsbild nachteilig aus. Im Gegenzug werden im Plangebiet neue Lebensräume geschaffen (Grünflächen zur ein- und Durchgrünung, Gärten mit Bäumen, begrünte Dachflächen, Bäume im Straßenraum). Die Neuversiegelung von Flächen ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Dieser Eingriff muss entsprechend ausgeglichen werden. Dazu wurden im Bebauungsplan Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird angrenzend an das Plangebiet in der Aue des Seltenbachs umgesetzt. Eine Ackerfläche von 3.500 qm wird in Grünland/Wiese umgewandelt. Zudem werden außerhalb des Plangebiets als Ausgleich für die Mageren Flachlandmähwiese artenreiche Wiesen entwickelt. Im Ergebnis verbleibt für das Schutzgut Boden dennoch ein Ausgleichsdefizit von 227.423 Ökopunkten. Diese werden über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen.

Nachteilige Auswirkungen können für Fledermaus- oder Vogelarten auftreten, als Folge der Rodung von Bäumen im Gebiet. Um zu verhindern, dass ruhende Fledermäuse oder brütende Vögel einschließlich der Gelege geschädigt werden, sollen die Bäume, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel gerodet werden. Rodungsarbeiten sind daher im Winterhalbjahr umzusetzen. Weiterhin gehen mit der Entwicklung des Plangebiets je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Als Ersatz sollen je zwei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitgestellt werden. Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation werden an Bäumen, im Umfeld des Plangebiets drei Fledermauskästen angebracht. Die Umsetzung wird von der städtischen Umweltbeauftragten veranlasst. Der Eingriff für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann durch die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen weitgehend, d.h. zu ca. 87 % kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 56.182 Ökopunkten.

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ-100 des Seltenbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt. Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Retentionsbecken zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet. Zum Schutz der Vorflut sind Retentionszisternen als Zwischenpuffer umzusetzen.

Maßnahme	Wirkung
M 1: Minimierung Flächenversiegelung	Bodenschutz, Grundwasserneubildung
M 2: Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet; Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen
M 3: Schutz des Grundwassers (Beachtung WSG-Zone)	Grundwasserneubildung
M 4: Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen, Ableitung in Vorfluter	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Grundwasserschutz
M 5: Baumschutz	Artenschutz
M 6: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 7: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar) Zwei Nisthilfen für Vögel, drei Fledermauskästen	Artenschutz
M 8: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Durchgrünung	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential;
M 9: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 10: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 11: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 12: Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Gartenflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 13: Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und innerhalb der Stellplatzflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 14: Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Maßnahme	Wirkung
Ausgleichsmaßnahme außerhalb Plangebiet; Umwandlung Acker in Wiese (3.500 qm), Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
Ausgleichsmaßnahme außerhalb Plangebiet; Entwicklung von mageren Flachlandmähwiesen	Erhöhung der Artenvielfalt, Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential

7.9 Energiekonzept

Die Stadtwerke Rottenburg am Neckar erarbeiten derzeit ein Nahwärmekonzept für das Plangebiet. Gegebenenfalls muss der Bebauungsplan zum Zwecke der Umsetzung geändert werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauGB Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Nicht störende wohnungsähnliche Betriebe sind z.B. Heimarbeitsplätze, bei denen der Arbeitgeber einen abgeschlossenen Raum fordert; diese sind eine spezielle Gruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ähnlich einzuschätzen wären die Geschäftsräume eines nicht selbstständigen von zu Hause arbeitenden Versicherungsvertreters.

Für den Standort des geplanten Zweckes (hier Pflegeheim) wird der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Zur Absicherung der gewünschten Nutzung ist es notwendig die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festzusetzen.

8.2 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 Vollgeschossen definiert. Es orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebiets „Allgemeines Wohngebiet“ und der Grundstücksgrößen 0,4. Die maximale Grundflächenzahl beträgt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 0,5. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf im WA2 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wurde die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Im WA1 und WA3 wurde die maximale Traufhöhe 1/2 bzw. Firsthöhe wurde auf 5,5 m / 7,0 m bzw. 8,0 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen die festgesetzten Höhenangaben einer zweigeschossigen Bebauung.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA2) sind zwei Vollgeschoss und ein Dachgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) muss als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Die Traufhöhe (TH1) wurde auf 7,0 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (entspricht TH2) wurde für den Bereich des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) auf 10,0 m festgesetzt.

Im Bereich des Pflegeheims wird die Traufhöhe (TH2) mit 7,0 m festgesetzt. Die für die Höhenentwicklung maßgebende Erschließungsstraße ist die südlich gelegene Wohnstraße. Nach Norden hin tritt der Baukörper aufgrund eines Hangeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Nach Süden lediglich zweigeschossig. Der im Verhältnis zur Umgebungsbebauung großzügige Baukörper des Pflegeheims passt sich im Süden aufgrund der Zweigeschossigkeit gut in die umgebende Struktur ein.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks mindestens jedoch +0,25m bis max. +0,5m. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.

Die Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks ist an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube, notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. In Bereichen in denen das Gelände aufgrund des Grundwasserschutzes (Erhalt Deckschichtenmächtigkeit mind. 2,0 m) angehoben werden muss, dürfen die Aufschüttungen am Gebäude maximal 0,70 m ab der neuen Geländehöhe betragen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht im Allgemeinen Wohngebiet die Realisierung von Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten, sind überwiegend freistehende Einzelhäuser zu erwarten. Darüber hinaus ermöglicht das Plankonzept aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern. Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern in der Randlage zu erreichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen sind Baustreifen festgesetzt, um eine flexible Grundstücksaufteilung zu erreichen.

Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein hohes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung (Ausnahme Pultdach) ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist im Textteil wie folgt geregelt:

WA1:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen

WA2:

- Einzelhaus maximal 8 Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaus maximal 1 Wohnung

Mit dieser Festsetzung wird eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Des Weiteren sind Stellplätze überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden. Ausnahmsweise kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden, um auf die Anforderungen auf den Baugrundstücken besser reagieren zu können.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Carports müssen im Hinblick auf den überwiegend „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Offene Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA2 zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Bei geneigten Grundstücken ist im WA2 talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoss zulässig. Das Garagengeschoss/die Tiefgarage dürfen bergseitig die natürliche Geländeoberfläche um max. 1,0 m überschreiten.

Die aus dem natürlichen Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschern und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 7.) einzugrünen.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind vorgegeben, da diese bereits im Bebauungsplan „Öchsner I“ gesichert wurden. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen.

Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Die innere Erschließung erfolgt über zwei von Ost nach West verlaufenden Haupterschließungsstraßen sowie durch die von Nord nach Süd verlaufenden Verbindungsstraßen.

Die Fahrbahnbreiten variieren zwischen 5,20 m und 6,20 m. An den Hauptverkehrswegen sind einseitige Gehwege vorgesehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sichert die uneingeschränkte Bewirtschaftungsmöglichkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen.

8.6 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Bebauungsplan sind Flächen für zwei Trafostationen festgesetzt, welche die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sicherstellen.

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

8.7 Öffentliche Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Der endgültige Ortsrand im Nordwesten wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe dient. Die Fläche ist als Wiese anzulegen. Damit wird ein, wenn auch begrenzter, Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger geschaffen, der Teil des Nahrungsreviers für Vögel ist und der Minderung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume dient. (Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahme M 8 – 11).

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden. Die Belange des Natur-, Arten- und Grundwasserschutzes sind zu beachten.

In der mit PFG 4 gekennzeichneten öffentlichen Flächen können Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (Spielhäuser, Geschirrhütten, Holzunterstände,...) sowie jegliche Bepflanzung (Bäume, Sträucher, etc.) nicht zugelassen werden, um die Zugänglichkeit des Regenwasserkanals dauerhaft und jederzeit sicherzustellen.

8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. § 135 a-c BauGB

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. Außerdem ist dem Bebauungsplan-gebiet eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet – Umwandlung einer Ackerfläche im Überflutungsbereich HQ 100 des Seltenbachs zu einer Wiese (Ausgleich für die Versiegelung).

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

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung / Rodung auf den Zeitraum Winter, um Vögel nicht zu gefährden. Zudem ist die Anbringung von Nisthilfen für den Feldsperling und Star im näheren Umfeld erforderlich. Weiterhin werden zur Unterstützung der Fledermauspopulation drei Fledermauskästen in der Umgebung angebracht.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und vollständig ausgeglichen. In den öffentlichen Grünflächen sind Pflanzgebote festgesetzt.

(Siehe Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahmen M 1 bis M 11.)

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

Für die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pflanzgebote festgesetzt.

Pro Baugrundstück ab einer Größe von 300 qm ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich oder weniger als 15° beträgt. Mit dieser Mindestbegrünung soll erreicht werden, dass das Baugebiet in die dörfliche Umgebung eingebunden wird und eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit erreicht wird.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

Ziel ist eine Begrünung der Baugrundstücke, eine Durchgrünung entlang der Erschließungsstraßen sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets.

(Siehe Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahmen M 12 bis M 14.)

8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke 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 oder Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

8.11 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers, ist ein Regenwasserkanal herzustellen. Dieser ist für die Aufnahme des oberflächennah anfallenden Regenwassers der Flächen des gesamten Plangebiets erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtlich übernommen wird:

- die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III A und III B, der Stadt Rottenburg am Neckar.
- die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg vom 08.12.2010, Typ 2, Detailkarte; Überflutungsflächen für HQ_{10, 50, 100, EXT}; HWGK UF M025 125062; Gewässer Ammer-Steinlach – begrenzt auf die Überflutungsfläche HQ₁₀₀,

10. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, privaten Stützmauern, Außenantennen und Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebiets erreicht werden.

Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Mit den differenzierten Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung wird zum einen auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen und auch die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Zum anderen wird die Dachform dem Gebäudetyp entsprechend festgesetzt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen und im Hinblick auf den Klimaschutz auch erwünscht, sofern die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls realisiert wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Das nach Norden geneigte Pultdach ermöglicht große Glasflächen im Süden als eine Passivhaus-Nutzung.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an und sichern ähnliche Rahmenbedingungen für das Bauen in den Innenbereichen und den neuen Baugebieten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden.

Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung, Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser spiegelt die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens) wieder.

Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung herzustellender Stellplätze ist über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend festgesetzt: für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz. Die Fläche, die durch den Mindestabstand von 5,0 m zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden.

Die Erhöhung ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen mit reduzierten Versorgungseinrichtungen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden und führt zu einem erhöhten Besatz an Fahrzeugen in den Wohngebieten. Der dadurch ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,8 ha.

Geltungsbereich	ca. 4,80 ha	100,0%
Wohnbauflächen	ca. 2,38 ha	49,6%
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,87 ha	18,12%
Erschließungsflächen	ca. 0,95 ha	19,78%
Gemeinbedarf	ca. 0,60 ha	12,5%
Externe Ausgleichsmaßnahmen	ca. 1,28 ha	

13. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 41.000 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und –planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

Gesamtkosten (brutto)	NN €
Baugrundgutachten 1 + 2	rd. 21.000,- €
Habitatsstrukturanalyse und SaP	rd. 3.850,- €
Umweltprüfung (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz)	ca. 6.000,- €
CEF-Maßnahmen (Nisthilfen)	ca. 1.000,- €
Erschließungsplanung	ca. 350.000,- €

Kosten für die Erschließung

Gesamtbaukosten (brutto)	ca. 2.480.234,- €
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 1.200.000,- €
Baugrundgutachten für die Erschließung	ca. 50.000,- €
Entwässerung	ca. 1.450.000,- €
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 280.700,- €

14. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am 15.08.2019 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit rund 70.000 € brutto jährlich ermittelt.

Für die Instandsetzung und Pflege der Nistkästen für Feldsperling und Star sowie der Fledermauskästen fallen jährlich ca. 250 € an.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca.66.324,- €
Straßenunterhaltung	ca.13.965,- €
Straßenbeleuchtung	ca. 823,- €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 6.864,- €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca.34.887,- €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 9.785,- €

Rottenburg am Neckar, den 15.08.2019

gez. Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt