



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL SEEBRONN

ENTWURF

## BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Kinderhaus“

Begründung vom 25.09.2020



Übersichtsplan ohne Maßstab

## **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
  - 3.1 Beschreibung des Planbereiches
  - 3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
  - 4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse
  - 4.2 Planungsrecht
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
  - 6.1 Artenschutz
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
  - 7.1 Städtebauliche Konzeption
  - 7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
  - 7.3 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung
  - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 8.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zu deren Erhalt
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderhaus“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau des Kinderhauses an der Achalmstraße zu schaffen.

Im Ortsteil Seebronn soll das bestehende Kinderbetreuungsangebot an einem Standort gebündelt werden. Aktuell gibt es einen städtischen Kindergarten (eine Gruppe), einen katholischen Kindergarten (zwei Gruppen) und eine Kinderkrippe. Aufgrund beengter Platzverhältnisse und anstehender Gebäudesanierungen wurde beschlossen ein neues Kinderhaus zu errichten, in dem alle Betreuungsangebote unter einem Dach vereint werden sollen. Geplant sind 3 bis 3,5 Gruppen.

Am 21.03.2018 empfahl der Ortschaftsrat Seebronn den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kinderhaus“. Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar folgte diesem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates und beschloss am 17.04.2018 einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im Regelverfahren (umfassender Bebauungsplan nach § 2 und § 2a BauGB) mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Siegerentwurfs bei dem im Frühjahr 2019 erfolgten Architekturwettbewerb erstellt.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Regionalplan Neckar-Alb**

Das Plangebiet liegt in einem „regionaler Grünzug (VBG)“ (Kap. 3.1.1). Es handelt sich um eine sehr kleine Fläche, die für eine für den Ort regional bedeutsame Infrastruktureinrichtung (gebündelte Kindertageseinrichtung) verwendet werden soll. Mit dem Bebauungsplan erfolgt die abschließende Ausformung des Grünzuges.

Vor Inanspruchnahme des Plangebiets wurde eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung vorgenommen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht Kap. 2.2 - 2.5 sowie 3.5 wird verwiesen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 30.11.2018) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um den neuen Bebauungsplan „Kinderhaus“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss dieser geändert werden.

Im Landschaftsplan 2020 ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Der Siedlungsrand weist eine hohe Qualität mit Streuobstbestand auf, der jedoch erhalten wird.

## **3. Beschreibung des Planbereiches**

### **3.1 Beschreibung des Planbereiches**

Der überplante Bereich liegt am nördlichen Ortsrand von Seebronn. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an und liegt zwischen ca. 452 m und 456 m über NN.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 0,43 ha und wird

- im Osten durch Streuobstbestand und Ackerflächen auf Parzelle 269,
- im Süden durch das Flst.Nr. 2016 Schulegebäude mit Mehrzweckhalle,

- im Westen durch die Achalmstraße (Flst.Nr. 1982/1)
- im Norden durch die Verlängerung Sontheimer Straße (Wegparzelle Flst.Nr. 2061/1) begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 2070, 2071, 2072, 2073.

### **3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen**

Das Gebiet besteht momentan aus Acker- bzw. Grünlandflächen mit geringem Streuobstbestand, der gesichert wird.

Im Nordosten schließt eine Wiese mit geringem Streuobstbestand, im Südosten die Zufahrt und die geschotterte Stellplatzfläche bei der Schule und Mehrzweckhalle an. Im Südwesten grenzt das bestehende Wohngebiet Hailfinger Steigle an. Im Nordwesten schließt ein Feldweg und ein Aussiedlerhof sowie der Sportplatzbereich an.

Gegenwärtig wird auf dem Aussiedlerhof keine Tierhaltung betrieben und ist auch künftig nicht geplant. Es besteht lediglich eine Hobbytierhaltung (Schafe) auf dem Flst.Nr. 6480 in mittelbarer Nähe sowie Hühnerhaltung in geringem Umfang auf der Hofstelle.

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse**

Alle Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der katholischen Kirche, die der Bauherr des Kinderhauses ist.

### **4.2 Planungsrecht**

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich grenzt an die Bebauungspläne „Sportgelände“ rechtsverbindlich seit 18.01.1985, „Hailfinger Steigle“ rechtsverbindlich seit 03.01.1968 und „Bei der Schule“ rechtsverbindlich seit 09.06.2006.

## **5. Verfahren**

Es findet das umfassende Verfahren nach § 2 und § 2a BauGB Anwendung mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird.

## **6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Es wurden mehrere Gutachten zur Beurteilung erstellt.

### **6.1 Artenschutz**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kinderhaus“ ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 ff. geregelt.

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurde das Plangebiet 2018 auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Aufgrund der im Gebiet vorliegenden Habitatstrukturen, der Ortsrandlage mit angrenzenden Straßen und Wegen sowie der bestehenden Nutzung im südlichen Teilbereich ist das Lebensraumpotenzial des von der Planung betroffenen Bereichs für nach §44 BNatSchG geschützte Arten insgesamt als mittel bis hoch einzustufen.

#### Fledermäuse

Nach der landesweiten Kartierung der Säugetiere Baden-Württembergs wurden folgende Arten für das Messtischblatt sowie benachbarte Quadranten gesichtet: Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes und Graues Langohr, Großer und Kleiner Abendsegler sowie Mopsfledermaus.

Direkt westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein halboffener Lagerschuppen, der grundsätzlich als Quartier für verschiedene Fledermausarten dienen kann. Aufgrund des reduzierten Planungsbereiches kann der Lagerschuppen erhalten bleiben.

Der Obstbaumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes weist potenzielle Fledermausquartiere auf, allerdings konnten bei genauerer Betrachtung keine Spuren für ein dauerhaftes Quartier (Wochenstube) gefunden werden.

Es ist geplant alle Bestandsbäume im Geltungsbereich zu erhalten, so dass mögliche Quartiere in Baumhöhlen erhalten bleiben.

Die betroffenen Wiesenflächen können als Bereiche zur Nahrungssuche genutzt werden, bilden aber nur einen geringen Anteil des im Umfeld zur Verfügung stehenden und teilweise besser strukturierten Nahrungshabitats.

Im Umfeld des Plangebietes liegen vergleichbare Nutzungsmöglichkeiten (Schuppen, Gebäude sowie Wiesen mit potenziellen Quartierbäumen) vor.

#### Weitere Säugetiere

Von den in Raum Rottenburg vorkommenden geschützten Säugetierarten (Haselmaus, Biber, Feldhamster und Wildkatze) findet keines geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet.

#### Vögel

Alle europäischen Vogelarten sind nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt und damit untersuchungsrelevant.

Im Umfeld befinden sich für Gebäudebrüter Nistmöglichkeiten im Bereich der Schule, der Mehrzweckhalle und des Lagerschuppens. Für andere Brüter weist der Baumbestand im Geltungsbereich an mehreren Stellen geeignete Strukturen wie Baumhöhlen auf. Ebenso ist ein Bestand von Sträuchern zum Nisten und Freiflächen zur Nahrungssuche vorhanden. Allerdings bietet das direkte Umfeld mit vielen Nistmöglichkeiten im Bereich der Schule sowie größeren zusammenhängenden Freiflächen zur Nahrungssuche attraktivere Bedingungen. Außerdem bleibt der Baumbestand erhalten und der Verbrauch von Freiflächen wird aufgrund des kleineren Geltungsbereichs reduziert.

#### Reptilien und Amphibien

Es wurden keine geschützten Reptilien oder Amphibien im Untersuchungsbereich gefunden. Auch bietet dieser keine gut ausgeprägten Lebensraumstrukturen und ein hohes Tötungsrisiko aufgrund der Umgrenzung durch Straßen und Parkplatzflächen.

#### Insekten

Im Bereich der Obstwiesen liegen vorwiegend Fettwiesenarten vor, im Bereich des Schotterrasen-Parkplatzes eher niederwüchsiger Trittplanzenbestand. Es besteht eine übliche örtliche Ausprägung des Biotoppotenzials für Schmetterlinge, Hinweise auf artenschutzrelevante Falterarten bestehen nicht.

Weiter geschützte Insektenarten sind nicht zu erwarten, da es im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume gibt.

#### Pflanzen

Es wurden keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorgefunden.

Bestehende CEF-Maßnahmen im Umfeld sind die 2013 realisierten Nistkästen für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter sowie Fledermäuse im Bereich südlich der Schule, die dem Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ zugeordnet sind.

Da im Verlauf des Verfahrens der Geltungsbereich reduziert wurde sind nach dem Ergebnis der vertieften Untersuchung zum Artenschutz keine Bereiche mit sensiblem Baumbestand mehr betroffen. Das Vorhabengebiet wird von Fledermäusen und Vögeln frequentiert, die ausnahmslos dort jagen. Es wurden weder Quartiere von Fledermäusen noch Brutstätten von Vögeln nachgewiesen. Insofern sind keine unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

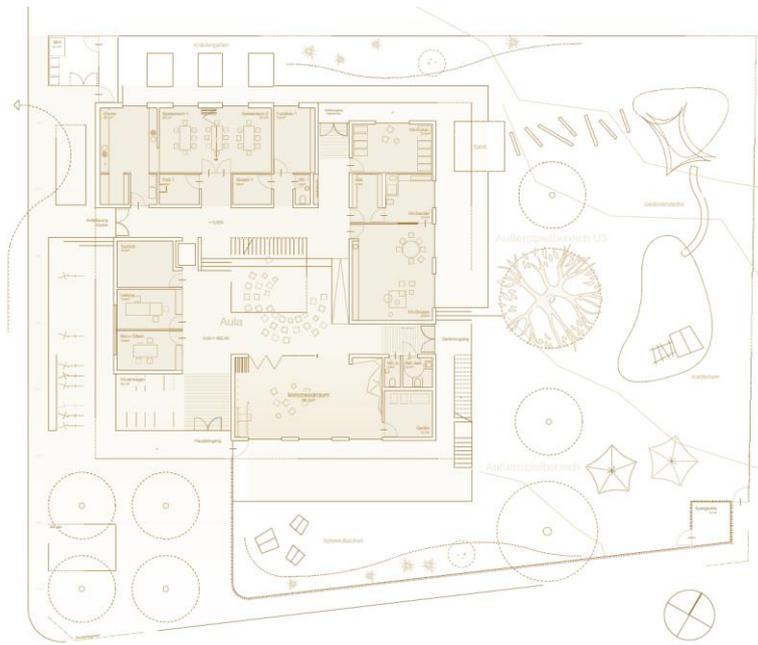
## 7. Ziele und Zwecke der Planung

### 7.1 Städtebauliche Konzeption

Im neuen Kinderhaus Seebronn soll das bestehende Kinderbetreuungsangebot an einem Standort gebündelt werden. Der Standort des Kinderhauses wurde so gewählt, dass es an das Schul- und Sportgelände angegliedert ist. Die bestehende Infrastruktur (Halle und Parkplatz) kann so mitgenutzt werden. Grund für den Neubau sind die beengten Platzverhältnisse an den Bestandsorten und die anstehenden Gebäudesanierungen.



Lageplan



Grundriss EG



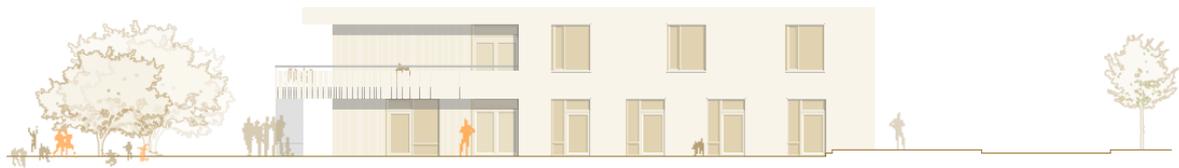
Grundriss OG



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest

## 7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Achalmstraße. Der Hol- und Bringbereich ist in der Einmündung der bestehenden Stellplatzfläche bei der Schule und Mehrzweckhalle vorgesehen, dort werden auch die notwendigen Stellplätze für das Kinderhaus nachgewiesen. Fahrradabstellplätze und Behindertenstellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

## 7.3 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren nach § 2 und §2a BauGB wird ein Umweltbericht erstellt. Hier werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erläutert (Hinweis auf Kapitel 3 Umweltbericht).

### Artenschutz

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich, um Verbote gemäß § 44ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Näheres, auch zu der erfolgten „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“, s. Kap. 6.1

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse:

- Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Erhalt Obstbäume (im Osten des Plangebiets)
- Vogel- und Fledermauskästen (Aufwertung Habitatpotenzial)

### Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna in empfindlicher Ortsrandlage durch Lichtimmissionen ist die Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten vorgeschrieben. So werden Insektenfallen und damit der Verlust von Nahrungsquellen für Fledermäuse vermieden bzw. gemindert.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planeintrag wird die Fläche hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit einer Kindertagesstätte gemäß § 2 und § 2a BauGB als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ nach § 9, Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als private Grünfläche festgesetzt und dienen als Spiel- und Grünflächen. Diese sollen durch den Erhalt des Baumbestandes und weitere Bepflanzung aufgewertet werden und der Unterbringung von Spielgeräten dienen. Nebenanlagen für die Unterbringung von Spielgeräten sowie Müllbehältern sind zulässig.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in m<sup>2</sup> i.V.m. der EFH in m üNN und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Hierbei wurde sich an dem aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurf orientiert.

Maximale Größe der Grundfläche: 1.200 m<sup>2</sup>

Maximale Gebäudehöhe: 8,50 m

Maximale EFH: 454 m ü. NN

Die maximale Größe der Grundfläche kann entsprechend §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig um die vorhandene Deckschichtenmächtigkeit über grundwasserführenden Schichten nicht zu verringern.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. D. h. Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 30 m. Dies soll eine städtebaulich verträgliche Ausformung des bebauten Bereichs am Ortsrand sichern.

Die Grundfläche ist auf die Gebäudefläche begrenzt.

### **8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Fläche zwischen Gebäude und Straßenraum sichergestellt. Dies soll der Sicherheit und Übersichtlichkeit in der Ankunftssituation des Kinderhauses dienen.

Die notwendigen Stellplätze für KfZ werden auf der bestehenden Stellplatzfläche im Geltungsbereich des BP „Bei der Schule“ untergebracht. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze sind im Plangebiet nachzuweisen.

Garagen und Carports sind unzulässig.

### **8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Ausgleich § 135 a-c BauGB**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt einschließlich Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dachendeckung, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Dachbegrünung getroffen.

#### Bodenschutz

Der getrennte Ausbau, die Lagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens dienen dazu den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

Die Flächen für Erschließung und Bebauung ist auf das notwendige Maß beschränkt.

#### Teilversiegelung im Plangebiet

Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten, zudem kann der unversiegelte Anteil die Funktion der Flächenversickerung wahrnehmen.

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Maßnahme dient der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet.

#### Private Grünflächen / Pflanzgebot / Pflanzenerhaltung

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet. Durch die Festsetzungen wird die Eingrünung des Ortsrandes sowie eine Überleitung in die freie Landschaft beabsichtigt.

### Dachbegrünung

Gründächer verzögern den Abfluss von Niederschlägen, bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Weiterhin werden durch ein begrüntes Dach die beeinträchtigte klimatische Ausgleichsfunktion überbauter Freiflächen sowie die verlorene Bodenfunktion teilweise ausgeglichen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung und der Gehölzrodungen auf den Zeitraum Winter sowie weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

Auf die „Vertiefte Untersuchung zum Artenschutz“, Büro HPC AG, Rottenburg, vom 19.03.2020 wird verwiesen.

### FFH-Mähwiesen

Im Geltungsbereich liegen auf den Flurstücken 2070 und 2072 zwei Teilflächen einer dreiteiligen FFH-Mähwiese. Es handelt sich dabei um mäßig artenreiche Mähwiesen mit wenigen wertgebenden Arten, eher mäßiger Produktivität und tendenziell dichter Struktur. Der Erhaltungszustand wird mit „C“ (durchschnittlich) angegeben. Die Mähwiesen nehmen eine Fläche von ca. 1.530 m<sup>2</sup> ein.

Als Ausgleich soll eine flächengleiche Wirtschaftswiese durch entsprechende Pflege zur FFH-Mähwiese entwickelt werden. Der Ausgleich soll auf Flurstück Nr. 1678, Gemarkung Seebronn erfolgen.

### Schutz des Grundwassers und Regenwassermanagement

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB. Die Festsetzung, dass eine Unterkellerung nicht zulässig ist dient dem Schutz des Grundwassers.

Der Niederschlagswasserabfluss der Dachfläche ist über eine Zisterne zurückzuhalten. Diese ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen. Diese Maßnahmen dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser.

## **8.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zu deren Erhaltung i.V. mit § 135 a-c BauGB**

Für die privaten Grünflächen im Geltungsbereich sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstücks sind Pflanzgebote festgesetzt.

Es ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet. An der Ostgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 25 lfm mindestens 1 Baum sowie 3 Sträucher nach der Pflanzliste anzupflanzen.

Dächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies kann in Kombination mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage erfolgen.

Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses und zum Erhalt der örtlichen Fledermaus- und Vogelpopulation sind die bestehenden Bäume im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt. Dieser Baumbestand ist beim Pflanzgebot mit anzurechnen. Zum Erhalt festgesetzte abgängige Bäume sind in doppelter Anzahl zu ersetzen.

Diese Festsetzungen zielen auf die Eingrünung des neuen Ortsrandes und die landschaftsgerechte Einbindung des Neubaus. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll erreicht werden, dass der neue Baukörper des Kinderhauses in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

Vom Grundstückseigentümer vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte heimische Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Zustand nicht verschlechtert wird.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Einfriedungen soll ein mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes 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 Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung wird auf den aus dem Wettbewerb hervorgegangenen erstplatzierten Hochbauentwurf Bezug genommen.

Die Dachform wird 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.

### *Höhenlage, Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksfläche*

Die Festsetzung zur Höhenlage trägt zu einer angemessenen Höhenentwicklung bei. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll der grüne Charakter erhalten werden. Die Festsetzungen zu Einfriedungen, Müllplatzeingrünung und Freileitungen dienen der gestalterischen Einbindung in das bestehende Umfeld und der Reduzierung der baulichen Anlagen.

### *Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser*

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen (oder gleichwertiges System) und dauerhaft zu erhalten.

Die Zisterne muss je 30 m<sup>2</sup> angeschlossener Hoffläche oder nicht begrünter Dachfläche mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m<sup>3</sup>.

Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.  
(Umweltbericht M10)

## Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich veräußert an die katholische Kirche. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,43 ha.

<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,43 ha</b>	<b>100 %</b>
Fläche für Gemeinbedarf	0,28 ha	65 %
Grünfläche privat	0,15 ha	35 %

## 12. Planungs- und Erschließungskosten

*Kosten für die Bauleitplanung (brutto):*

Bebauungsplan / FNP-Änderung 6.800 €

*Fachgutachten und –planungen (brutto):*

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ca. 1.600 €

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ca. 6.300 €

Umweltbericht ca. 4.400 €

**Summe ca. 19.100 €**

*Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):* NN €

**Summe** ca. NN €

Rottenburg am Neckar, den 25.09.2020

Corinna Greulich  
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt