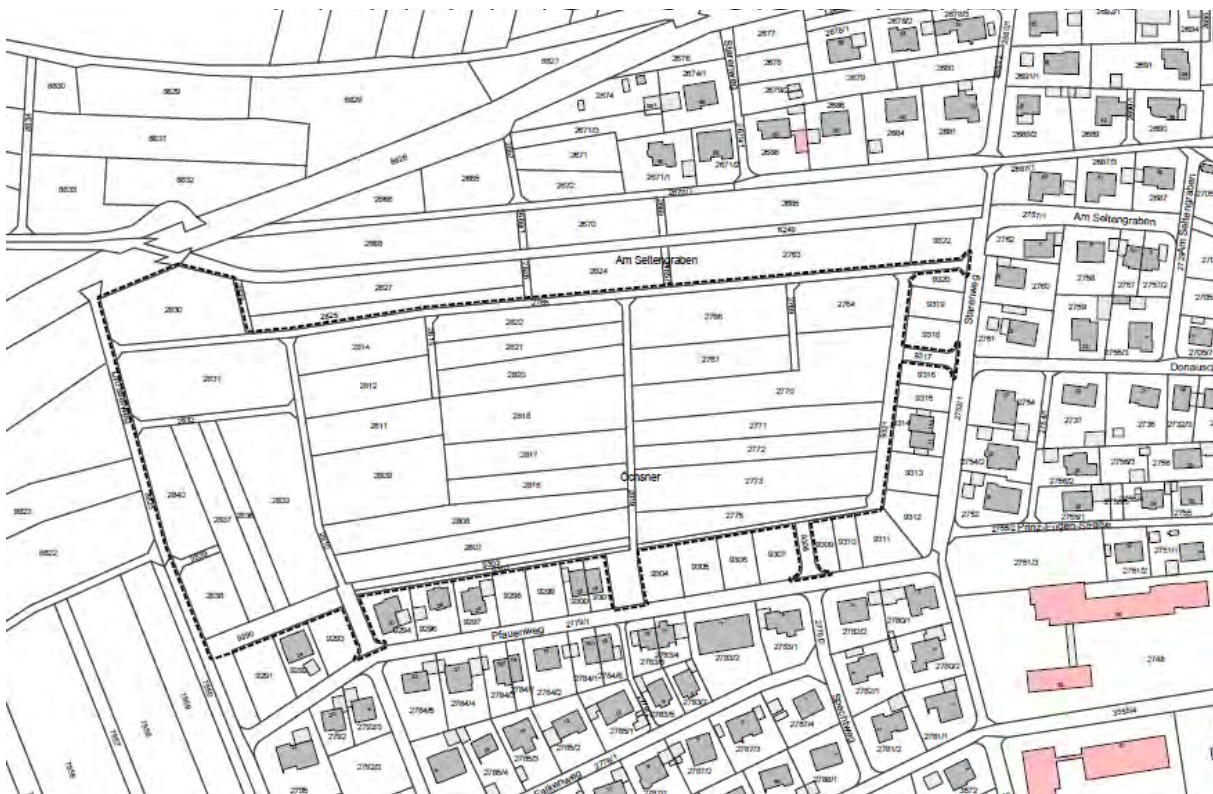




BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Öchsner II“ – 1. Änderung

Textteil vom [12.11.2021](#)

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, den

.....
Erster Bürgermeister

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass in Teilbereichen der Gemeinbedarfsfläche Pflegeheim auch Wohngebäude (betreutes und barrierefreies Wohnen) zulässig sind, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufgehoben, die Zahl der zulässigen Wohnungen im WA2 aufgehoben und die Festsetzung der Höhenlage (Bezugspunkt sowie zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen) der Baugrundstücke im Gesamtgebiet entsprechend der vorhandenen Geländesituation modifiziert wird.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 unverändert weiter.

1 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Öchsner II“ - Urfassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

2 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Öchsner II“ – 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4174) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, **die Änderungen sind blau markiert:**

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 festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (GBD/GBD*) beinhaltet sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen die der Einrichtung „Pflegeheim“ dienen; **innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf GBD* sind auch Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen zulässig.**

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 **und der Fläche für den Gemeinbedarf** 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.

Im GBD* darf im obersten Geschoss (Dachgeschoss) kein Vollgeschoss entstehen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

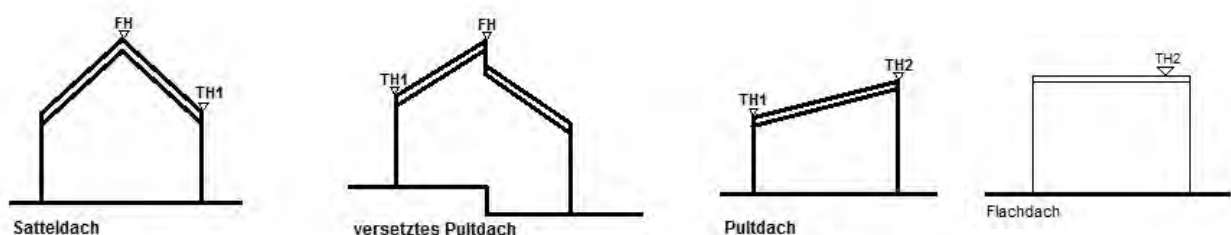
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt, diese beziehen sich, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

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)

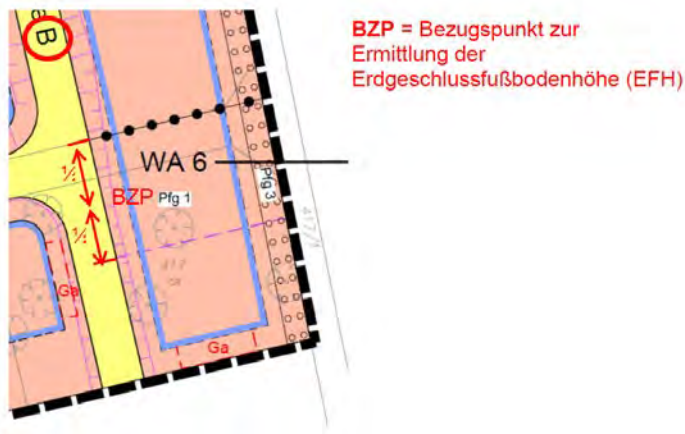
Die im Plan eingetragene maximale Traufhöhe 2 (TH2) entspricht bei Flach- oder Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.

TH1, TH2, FH: siehe Planeinschrieb



Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (OK Rohfußboden) muss im **WA 1 bis 3 mindestens +0,25 m** bis max. +0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) 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.

Bezugspunkt für die Traufhöhe TH2 der Gemeinbedarfsfläche ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) 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.



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.

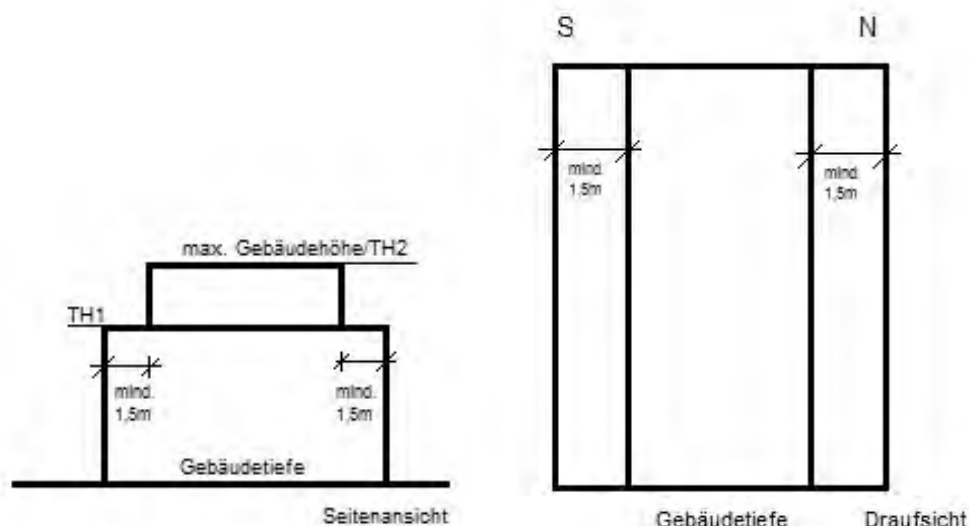
Flachdächer im WA2/GBD*

Bei Ausführung von Flachdächern im WA2/**GBD*** muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an den Gebäudelängsseiten mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt im WA2 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.



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.

Das vorhandene Gelände darf bis auf Höhe der hergestellten angrenzenden Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen angehoben werden.
Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen für Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen, 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/GBD/GBD*). Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 70cm im WA 1 bis 3 nicht zulässig.

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).

GBD/GBD*

Die Geländehöhe darf unter dem Niveau der Verkehrsfläche zurückbleiben, sofern die Absenkung des Geländeniveaus für die Tiefgarage (Garagengeschoss) und deren Zufahrt sowie zur Belichtung der Büro- und Arbeitsräume (notwendige Fenster) im Hanggeschoss oder für das Wohnen im Erdgeschoss erforderlich ist.

Die Vorgaben zum Grundwasserschutz (Erhalt Deckschichtenmächtigkeit mindestens 2,0 m) sind generell im Gebiet einzuhalten.

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. **Ausnahme** kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden.

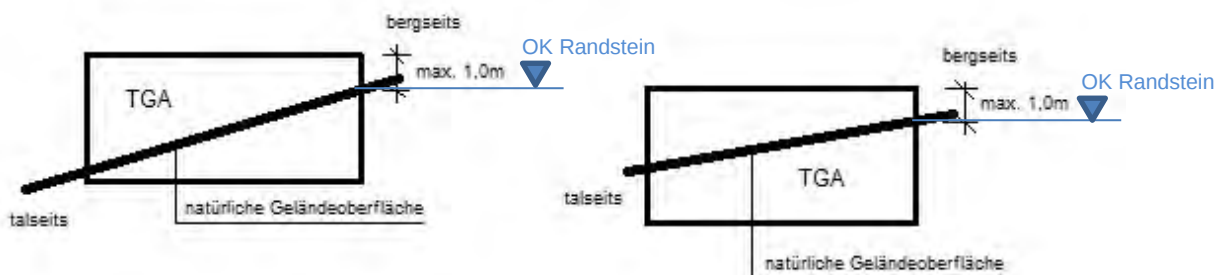
Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände. Zwischen dem Garagotor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

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 **vordere** 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, **GBD und GBD*** zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen (vgl. I. 2.3 **Beachtung Deckschichtenmächtigkeit**).

Im WA2 **und GBD*** ist bei geeigneten Grundstücken talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoß zulässig. Das Garagengeschoß/die Tiefgarage dürfen bergseitig die ~~natürliche Geländeoberfläche~~ **angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein)** um max. 1,0 m überschreiten.



Die aus dem natürlichen Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschten 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 ~~3~~ **10** Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaushälfte 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 Einfahrtsbereich 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 Andeckmaterial 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.

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.

12.9 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

Diese örtlichen Bauvorschriften werden in ihrem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Anlage von Schottergärten unzulässig ist und die Stellplatzverpflichtung für die Pflegeeinrichtung (Wohnen) geregelt werden. Die Änderungen sind blau markiert.

Im Übrigen gelten die die örtlichen Bauvorschriften „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 unverändert weiter.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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; Nebenfirste 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 abgeöschert 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.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn mit Böschungen und Geländeterrassierungen der Übergang nicht möglich ist ohne die Nutzung des Grundstücks in starkem Maß einzuschränken.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

5. 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.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

7. 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).

8. Müllplatzeingrünung

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

9. 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:

Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 3)

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

Gemeinbedarfsfläche (GBD*)

- Je Wohnung mindestens 1 Stellplatz

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

10. 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 Wasserschutzzone 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 Lehmablagerungen. 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 Baufeldbereinigungen 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 Baufeldbereinigung 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
Unterländer
Frühe Rote Meckenheimer

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
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 Baumbeet/Pflanzgrube

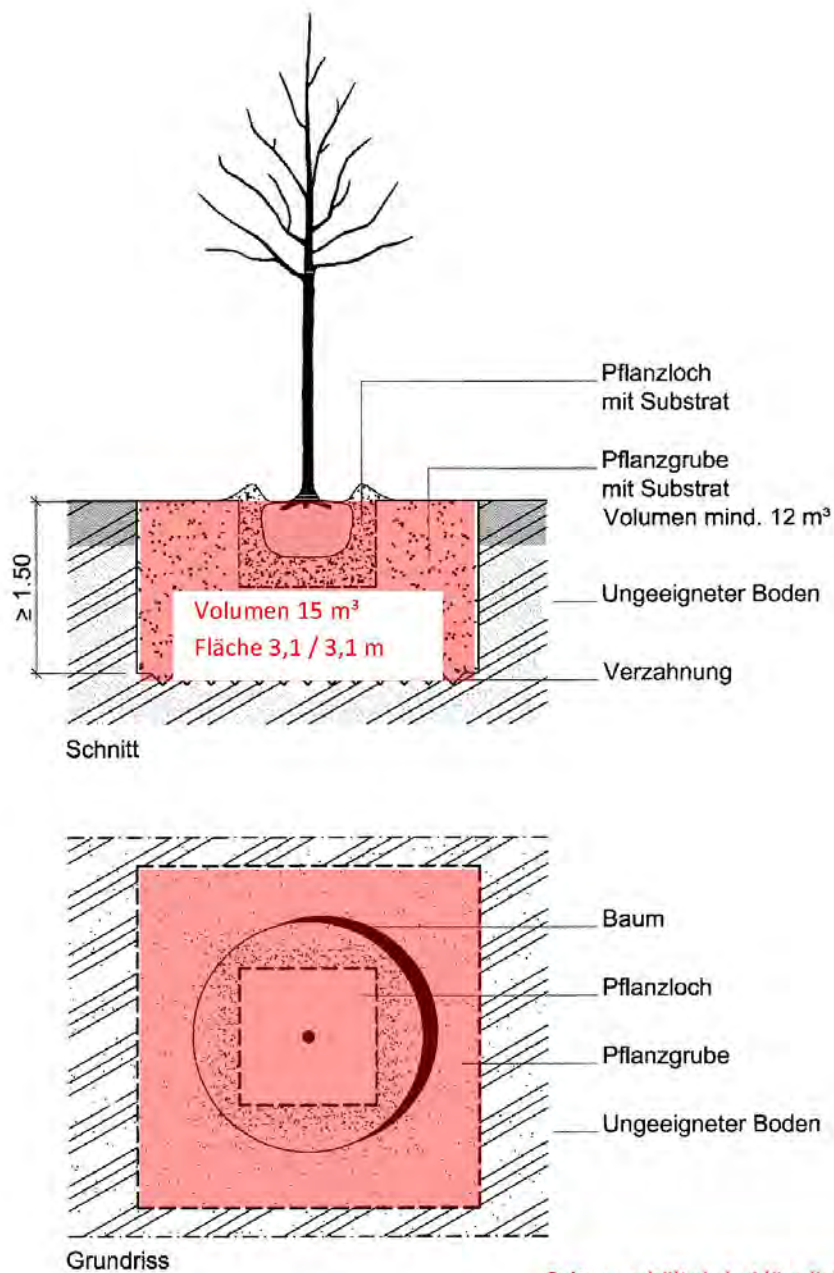


Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1
erweitert nach FLL

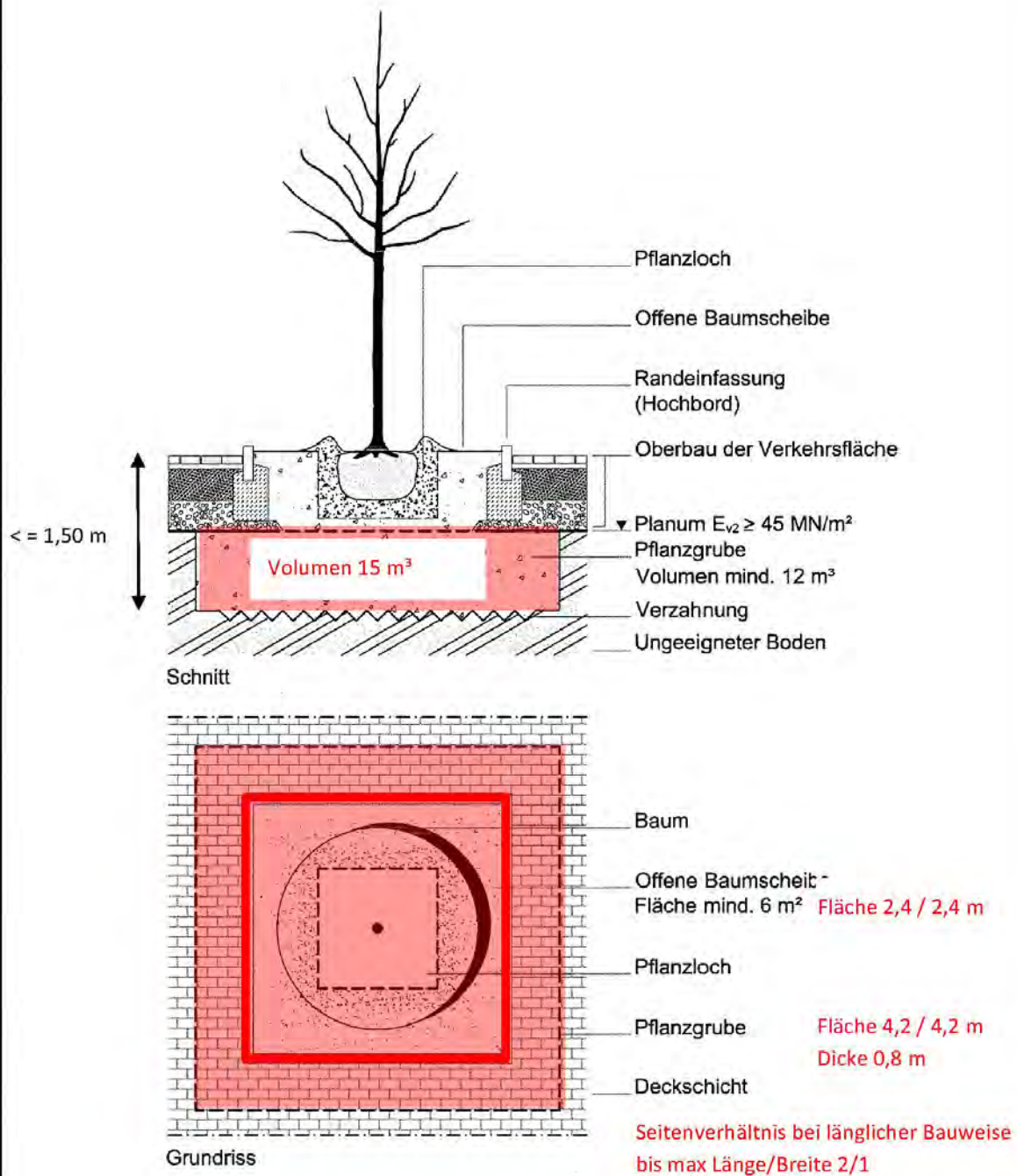


Abb. 6: Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)

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
Seebornn	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

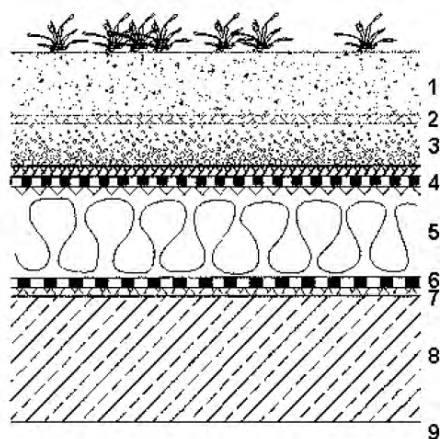
Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayrischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen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

Quelle: www.stmlf.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 [15.10.2021](#)

Kisten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt