



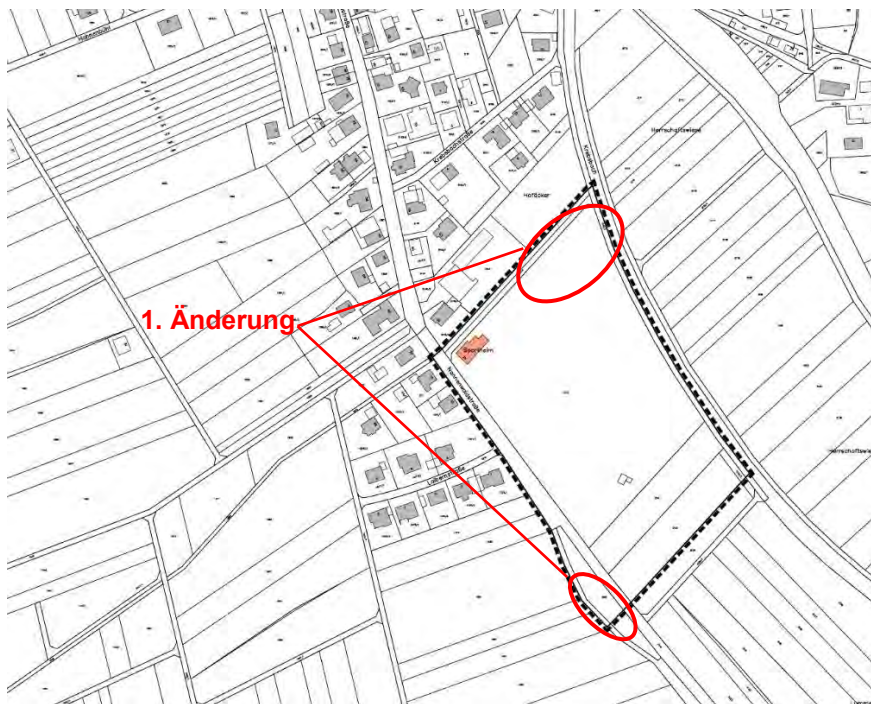
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL HEMMENDORF

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Sportgelände Hemmendorf“ – 1. Änderung

Textteil vom 02.05.2021

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 zwei Änderungsbereichen die Nutzungsart und bei einem Änderungsbereich zusätzlich das Maß der baulichen Nutzung geändert werden, um den Bau einer Mehrzweckhalle zuzulassen. Änderungsbereich 1, welcher sich im Nordosten des Plangebietes befindet, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen und die überbaubare Grundstücksfläche werden im Änderungsbereich 1 ebenfalls angepasst. Ein Teilstück des Feldwegs wird in diesem Bereich im Zuge der 1. Änderung als Verkehrsfläche dargestellt. Im Südosten des Plangebietes (Änderungsbereich 2) werden die bestehenden Parkplätze im Zuge der Änderung als „nicht überdeckte Stellplätze“ dargestellt.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sportgelände Hemmendorf“, rechtsverbindlich seit 01.06.1994, unverändert weiter.

1 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Sportgelände Hemmendorf“ – Urfassung

§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1 – 25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungsgesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff).

2 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Sportgelände Hemmendorf“ – 1. Änderung

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

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:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 15 BauNVO

öffentliche Grünfläche gem.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung.
- siehe Planeintrag!

Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a
BauGB - s. Planeintrag!

Fläche für den Gemeinbedarf gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung
– siehe Planeintrag!

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21 BauNVO

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe festgesetzt - siehe Planeintrag!

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe wird durch maximale First- und Traufhöhen, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) der Mehrzweckhalle wird auf 424,00 m ü NN festgesetzt, diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe.

Öffentliche

- 2. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG
§ 3 Abs. 2 Nr. 3 StrG

- 2.1** Die Feldwege sind als beschränkte öffentliche Wege im Sinne § 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG festgesetzt.
- 2.2** Die innere Erschließung der Sportanlagen ist mit Wegen mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rindenmulch, Sand o.ä.) auszubilden.
- 2.3** Der westliche Teil des Flst 2144, sowie der südliche Teil der Nonnenwaldstraße ab der Laibenstraße werden aus Gründen der Erschließungsbeitragspflicht als sonstige *Straßen gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 3 StrG festgesetzt. *öffentliche

- 3. Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszubilden.

Hiervon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.

- 4. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser getrennt. Das unbelastete Regenwasser der Dachfläche wird gesammelt und dem Vorfluter zugeführt.

- 5. Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Sportanlagen zulässig, und dürfen 1,20 m nicht überschreiten. Um den Retentionsraum nicht zu stark zu beeinflussen, sind die Geländeänderungen auf ein Minimum zu halten.

- 6. Hochwasserschutz**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die als "Nachrichtliche Übernahme" dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ_{100} und des HQ_{extrem} (Hochwasserlinie nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg Krebsbach vom 03.01.2018) ist zu beachten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **424,00 m ü NN** festgesetzt. (vgl. Ziffer I. 1.2.2)

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Aufschüttungen im Nutzungsbereich des Gewässerrandstreifens sind unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Gebietes zur Geländegestaltung zu verwerten.

Von öffentlichen Gewässern sind folgende Mindestabstände, gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten:

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. zum Wassergraben | |
| Reitanlagen | 3 m |
| Tennisanlagen | 3 m |
| Nebenanlagen als Gebäude | 5 m |
| 2. zum Krebsbach generell | 10 m |

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Artenschutz

Im Artenschutzfachbeitrag des Büros HPC AG, Rottenbur a.N. (24.06.2021) wird auf die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

Rodungszeiten

Notwendige Gehölzrodungen oder -rückschnitte sollten zwischen November und Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brutperiode der heimischen Vögel sowie außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit und dient somit dazu, den Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG hinsichtlich dieser beiden Artengruppen zu vermeiden.

Falls Gehölzrodungen durchgeführt werden sollen (sind nach gegenwärtigem Stand der Planung nicht erforderlich), ist die Besatz- bzw. Nutzungssituation durch (Brut-)Vögel erneut zu prüfen, ggf. sind Ersatznistkästen erforderlich.

Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

8.

Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und wenn erforderlich zu ersetzen, ferner sind die entsprechenden gekennzeichneten Bäume gem. Gehölzliste Ziffer 5.1 neu anzupflanzen.

Pfg 1 auf die im Plan mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächenpflanzgebote sind durchgehend, auf die gesamte Länge, einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher gem. Gehölzliste Ziffer 6.1 zu pflanzen.

Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und zwei Sträucher zu pflanzen.

Pfg 2 auf die im Plan mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächenpflanzgebote sind auf die gesamte Fläche einheimische, standortgerechte Sträucher gem. Gehölzliste Ziff. 6.1 zu pflanzen.

Pfg 3 die mit pfg 3 gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind als sorbus americana (Eberesche) zu pflanzen.

Ballfanggitter zwischen Sportplatz und Reiten sind mit immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen.

8.1

Gehölzliste

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

1. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus americana	Eberesche

2. Sträucher/Hecken

Amelanchier	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Sportgelände Hemmendorf“ – 1. Änderung

Diese örtlichen Bauvorschriften werden in ihrem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Festsetzungen zur zulässigen Dachform und -neigung sowie zum zulässigen Dachdeckungsmaterial ergänzt werden. Die angepassten Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen den Bau einer Mehrzweckhalle in ihrer äußeren Gestaltung laut Siegerentwurf zulassen. Die Änderungen sind blau markiert.

Im Übrigen gelten die die örtlichen Bauvorschriften „Sportgelände Hemmendorf“, rechtsverbindlich seit 01.06.1994 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Sportgelände Hemmendorf“ – Urfassung

Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Sportgelände Hemmendorf“ – 1. Änderung

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).

~~II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen~~

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer
und versetzte Pultdächer.

1.2 Dachneigung

~~Dachneigung 15 – 20 Grad.~~

Dachneigung 10 – 20 Grad.

1.3 Dachdeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine und Grasdächer zulässig.

Für die Mehrzweckhalle sind auch Glas- sowie Blech- und Metaldächer, jedoch nur in Kombination mit Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Verwendung von glänzenden Materialien und grellen Farben ist nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen nur auf der Tennisanlage zulässig. Diese dürfen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Windfänge sind mit Werbeaufdrucken unzulässig.

Ballfangzäune der Fußballfelder sind nur an der Stirnseite zulässig. Diese dürfen die Höhe von 6 m nicht überschreiten. Brüstungsgeländer an Sportfelder sind zulässig.

4. Flutlichtanlage

Im Geltungsbereich darf nur eine Sportanlage mit einer Flutlichtanlage ausgerüstet sein.

5. Fahrwege und Stellplätze

Stellplätze und die Erschließungswege innerhalb der Sportanlagen sind in wasserbebundener Decke (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine bzw. Rindenmulch, Sand o.ä.) auszuführen. Der bestehende östliche Pflegeweg des Krebsbaches bleibt als Grasweg erhalten.

Hiervon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ 100) und HQ_{extrem} nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 03.01.2018 (Krebsbach) dargestellt.

IV. HINWEISE

1. Hochwasser

Das Sportgelände liegt im Überschwemmungsgebiet, bei Hochwasser muß mit Überflutung gerechnet werden.

2. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Datenschutzgesetz) wird hingewiesen.

2. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3. Bauvorhaben

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der baulichen Anlagen ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu hören.

4. 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 Bebauungsplans sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag erreicht werden.

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen.

5. 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.

6. DIN Normen/Einsehbarkeit

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

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros HPC AG, Projekt-Nr.: 2212368, Rottenburg am Neckar, 24.06.2021 vor.

8. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin empfohlen.

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

9. Vermeidung von Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

10. Lärmschutz

Die mit dem Neubau der Mehrzweckhalle verbundene Lärmentwicklung wurde schalltechnisch untersucht. Auf die entsprechende und parallel zum Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS/Riedlingen vom Mai 2022 wird verwiesen. Das Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Das Schalltechnische Gutachten ergab zusammenfassend:

Die Stadt Rottenburg beabsichtigt den Bau einer Gemeinde- und Sporthalle (Mehrzweckhalle) an der bestehenden Sportanlage in Hemmendorf.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen durch die Nutzung der Mehrzweckhalle, insbesondere bei Veranstaltungen abgeschätzt. Neben der Schallabstrahlung des Gebäudes wurde auch der Parkierungsverkehr bezüglich der Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung untersucht. Die Beurteilung der Lärmeinwirkungen der Mehrzweckhalle erfolgte anhand der TA-Lärm.

Die Untersuchung liefert folgende Ergebnisse:

- *Die Wand- und Dachflächen (Holzkonstruktion) sollten ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'_w 31 dB aufweisen.*
- *Sportbetrieb in der Mehrzweckhalle bis 22 Uhr führt auch bei geöffneten Fenstern und Türen nicht zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den benachbarten Wohngebäuden.*
- *Bei lauten Veranstaltungen sind tags und nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Schallabstrahlung der Halle zu befürchten.*
- *Veranstaltungen, die den Zeitbereich nachts tangieren, sind nach den Gesichtspunkten der seltenen Ereignisse an maximal 10 Tagen pro Jahr zulässig. Dabei sind auch bei geöffneten Fenstern und Türen keine Überschreitungen an die Anforderungen bei seltenen Ereignissen zu befürchten.*

Bei Beachtung der genannten Ergebnisse bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Errichtung und Nutzung der Mehrzweckhalle.

Rottenburg am Neckar, den 02.05.2022

Annabell Widmaier
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt