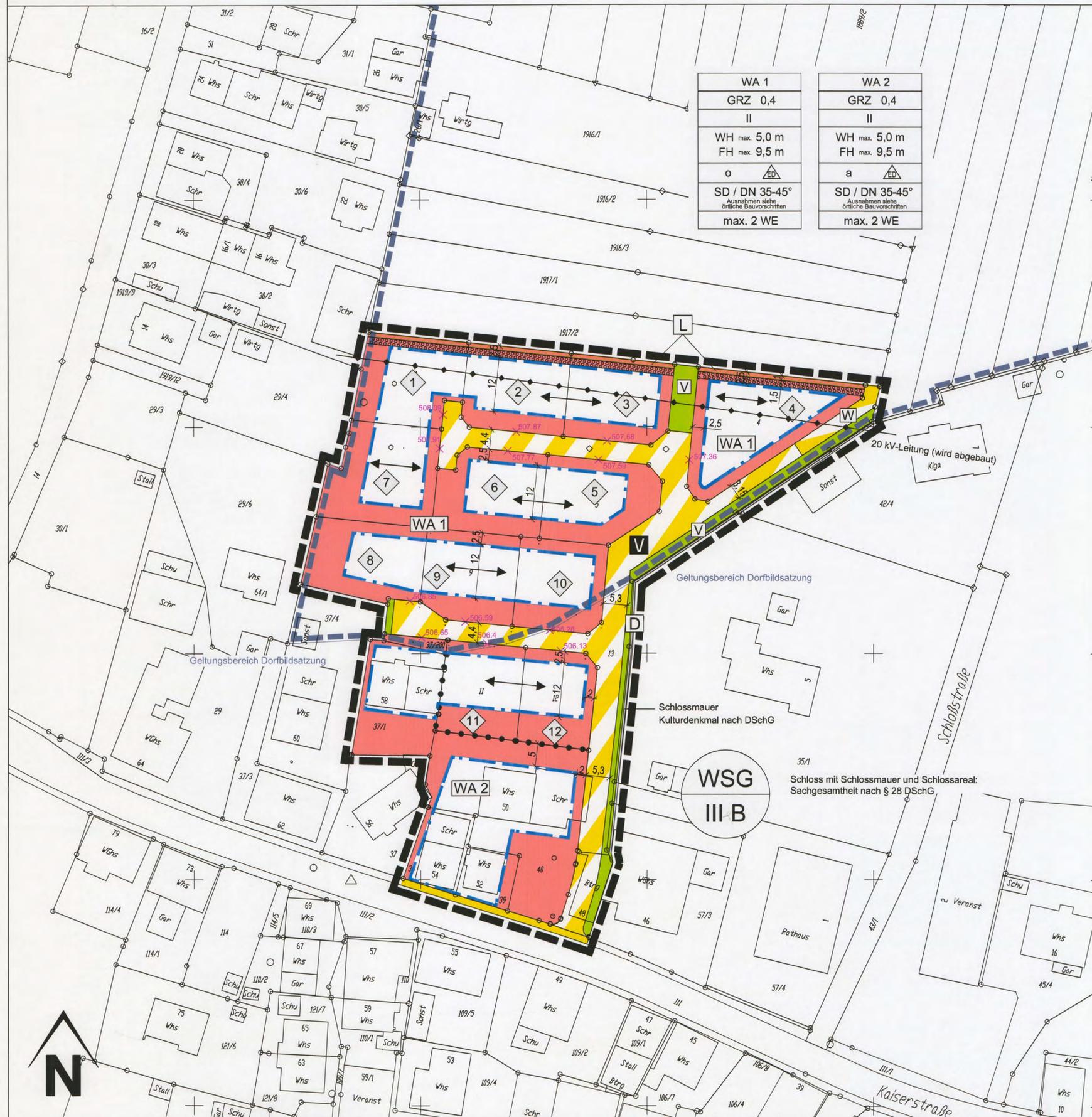




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



WA 1		WA 2	
GRZ	0,4	GRZ	0,4
II		II	
WH max.	5,0 m	WH max.	5,0 m
FH max.	9,5 m	FH max.	9,5 m
o	△ ED	a	△ ED
SD / DN	35-45° <small>Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften</small>	SD / DN	35-45° <small>Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften</small>
max. 2 WE		max. 2 WE	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- WH/FH** Wandhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- o/a** offene / abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
- △ ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- ↔** Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- V** Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- W** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - ▣ = verkehrsberuhigter Bereich
 - ▤ = Wirtschaftsweg
- Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- L** mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Begünstigte: Versorgungsträger (EnBW)
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- ✕** Höhenlage: Bezugspunkt
§ 9 Abs. 3 BauGB
Höhenbezugspunkte (m NN)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- WSG III B** Wasserschutzgebiet Zone III B
Wasserschutzgebiet Bronnbachquelle der Stadtwerke Rottenburg am Neckar
- Grenze der Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar für den Stadtteil Baisingen
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 9 Abs. 6 BauGB

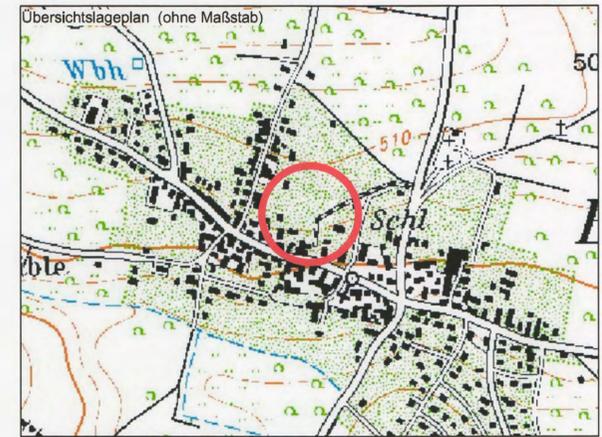
SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10** Nummer des Baugrundstücks

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl
II	maximale Zahl der Vollgeschosse
WH max. 4,5 m	maximale Wandhöhe
FH max. 9,5 m	maximale Firsthöhe
o	Bauweise
SD / DN 35-45°	Dachform/Dachneigung
<small>Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften</small>	
max. 2 WE	Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Gebäude

Auftraggeber / Gemeinde: STADT ROTTENBURG AM NECKAR		Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL STADTBAU - UMWELTPLANUNG		Projektnummer: 06 05	
Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 165-0 Email: stadt@rottenburg.de		Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com			
Bearbeiter: T. Benner / S.T.	Stand: 19.04.2010	Dateiname: 0605_BP_190410.dwg	Maßstab: M 1:500	Nord: ⊕	
Layoutname: BP_500	Plotdatum: 14.06.2010	Format: 0,88 x 0,56 = 0,49 m²			



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss** § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) 17.11.2009
- Ortsübliche Bekanntmachung** 17.11.2009
- Auslegungsbeschluss** § 3 Abs. 2 BauGB 17.11.2009
- Öffentliche Auslegung** § 3 Abs. 2 BauGB von 14.12.2009 bis 15.01.2010
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom und Begründung in der Fassung vom 28.08.2009
- Satzungsbeschluss** § 10 Abs. 1 BauGB Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.04.2010 sowie Begründung in der Fassung vom 19.04.2010 11.05.2010

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 19.05.2010

[Signature]
Bürgermeister



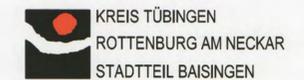
[Signature]
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

11.06.2010

Rottenburg am Neckar, den 11.06.2010

[Signature]
Leiterin des Stadtplanungsamtes

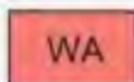


KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HINTER DEM SCHLOSSGARTEN"

PLANTEIL VOM 19.04.2010 IN KRAFT GETRETEN AM 11.06.2010

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



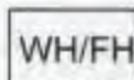
Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



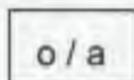
Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



Wandhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



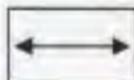
offene / abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO



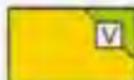
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO



Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

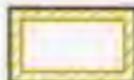


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

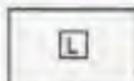
■ = verkehrsberuhigter Bereich

▨ = Wirtschaftsweg



Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser

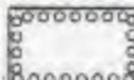
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begünstigte: Versorgungsträger (EnBW)



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Höhenlage: Bezugspunkt

§ 9 Abs. 3 BauGB

Höhenbezugspunkte (m \overline{NN})



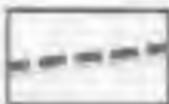
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Wasserschutzgebiet Zone III B
Wasserschutzgebiet Bronnbachquelle
der Stadtwerke Rottenburg am Neckar



Grenze der Dorfbildsatzung der
Stadt Rottenburg am Neckar für den
Stadtteil Baisingen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die
dem Denkmalschutz unterliegen
§ 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Nummer des Baugrundstücks

Nutzungsschablone

WA
GRZ 0,4
II
WH max. 4,5 m
FH max. 9,5 m
o 
SD / DN 35-45° <small>Ausrichtung nach Mittel- bzw. Südwesten</small>
max. 2 WE

Baugebietsart
maximale Grundflächenzahl
maximale Zahl der Vollgeschosse
maximale Wandhöhe
maximale Firsthöhe
Bauweise
Dachform/Dachneigung
Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m.
§13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) 17.11.2009

Ortsübliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 17.11.2009

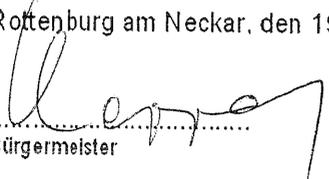
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 14.12.2009
bis 15.01.2010

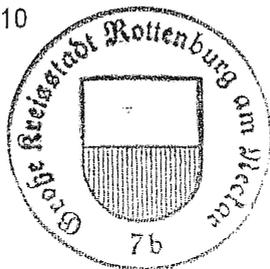
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom
und Begründung in der Fassung vom 28.08.2009

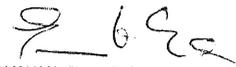
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 11.05.2010
Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
in der Fassung vom 19.04.2010
sowie Begründung in der Fassung vom 19.04.2010

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach
den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird
bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser
Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 19.05.2010


Bürgermeister

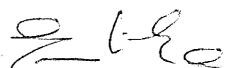



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

11.06.2010

Rottenburg am Neckar, den 11.06.2010


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"HINTER DEM SCHLOSSGARTEN"

PLANTEIL VOM 19.04.2010

IN KRAFT GETRETEN AM 11.06.2010

Stadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Hinter dem Schlossgarten" in Rottenburg am Neckar - Baisingen

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.04.2010

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsnaher Gewerbebetriebe.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO**

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

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet, wenn ihre Dächer extensiv begrünt (Substratschicht mindestens 6 cm) bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze (vgl. Ziff. 6) werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig (Versickerungsleistung mindestens 250 l/ha/s) hergestellt werden.

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und/oder Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Der Bezugspunkt für diese Höhen ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück festgesetzt.

Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes

gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt 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 B.1.1.2)

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.
- 3. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise darf einseitig an die Grenze gebaut werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Mindestgröße für Baugrundstücke** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt 440 m² für ein Doppelhaus bzw. 220 m² für eine Doppelhaushälfte.
- 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 6.1 Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig.
- 6.2 Stellplätze, allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand zu errichten. Werden Garagen im seitlichen Grenzabstand errichtet, muss der Abstand zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze mindestens dem Abstand zwischen vorderer Baugrenze und Grundstücksgrenze entsprechen, ansonsten 1 m betragen.

Stellplätze sind ausnahmsweise zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 8. Versorgungsanlagen und –leitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

9. Flächen für die Ableitung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In den festgesetzten Bereichen ist durch eine Modellierung des Geländes (Mulden) auf den Baugrundstücken die Ableitung des vom Außenbereich anströmenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Die Mulden werden über Schächte an das Kanalisationssystem angeschlossen. Sie werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme hergestellt und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten.

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

10.1 Minimierung der Versiegelung

Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.; Versickerungsleistung mindestens 250 l/ha/s) auszuführen.

10.2 Bodenschutz

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

10.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

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.

10.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

11. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bereich des festgesetzten Versickerungsgrabens entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 1 m breites Leitungsrecht für ein Erdkabel zugunsten des Versorgungsträgers EnBW festgesetzt.

12. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artenliste in den "Hinweisen, 7." zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

12.2 Flächen für Anpflanzungen (PF 1)

Die Fläche dient der Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes zur freien Landschaft hin. Es sind Sträucher (z.B. Hasel, Schlehe, Schneeball) zu pflanzen.

13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

14. 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 Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Kulturdenkmal Schlossmauer

Die Schlossmauer im Osten des Geltungsbereiches (entlang der Westgrenze der Flst.Nr. 57/3, 57/4, 35/1, 42/4) ist ein Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) und stellt mit Schloss und Schlossareal eine Sachgesamtheit gemäß § 28 DSchG dar.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Bronnbachquelle der Stadtwerke Rottenburg am Neckar (Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992).

HINWEISE

1. **Bodenfunde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. **Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

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

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 den festgesetzten Bezugspunkten zu beachten.

6. **Landwirtschaft**

Das Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

7. **Pflanzenliste als Auswahl und Empfehlung**

Obstbäume

Äpfel:

Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle Feldahorn Hainbuche
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus	
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball

8. **Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Die auf den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken Flst.Nr. 37/1, 38, 39 und 40 geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Hinter dem Schlossgarten" außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 10. November 2009 (GBl. Nr. 19, S. 615, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814))

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

Die Wandhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich auszuführen.

Die Außenwände der Doppelhäuser und - falls vorhanden - bei aneinander grenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind hinsichtlich der Gestaltung der Oberflächenstruktur und der Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung bei Hauptgebäuden

1.1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind zulässig

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

Bei "Nullenergiehäusern" und bei begrünten Dächern (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) von Haupt- und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig (siehe auch B.1.1.2).

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 35 - 45°.

Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen muss mindestens 15° betragen; bei geringerer Neigung sind die Dachflächen zu begrünen.

Bei "Nullenergiehäusern" oder bei begrünten Dächern sind andere Dachneigungen zulässig, wenn die nach A.2.1 festgesetzten Gebäudehöhen eingehalten werden. Bei flachen und flachgeneigten Dächern bis 15° darf jedoch die festgesetzte Wandhöhe im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde überschritten werden.

1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen Solarnutzung sind zulässig. Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung sind nur im Baugebiet WA 1 zulässig.

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

1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Zulässig sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppegauben sowie Dacheinschnitte.

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 oder 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 bewegten Licht sind unzulässig.

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für Einfriedigungen gilt:

- Abstand zum Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzflächen, Wirtschaftswege) mindestens 0,5 m, Höhe maximal 0,5 m
- Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m, Höhe maximal 0,8 m

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen mit oder ohne Heckenpflanzung
- Holzzäune.

Unzulässig sind Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw.

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

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Höhenlage des Grundstücks § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten 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 Mischwasserkanal anzuschließen.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers 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.

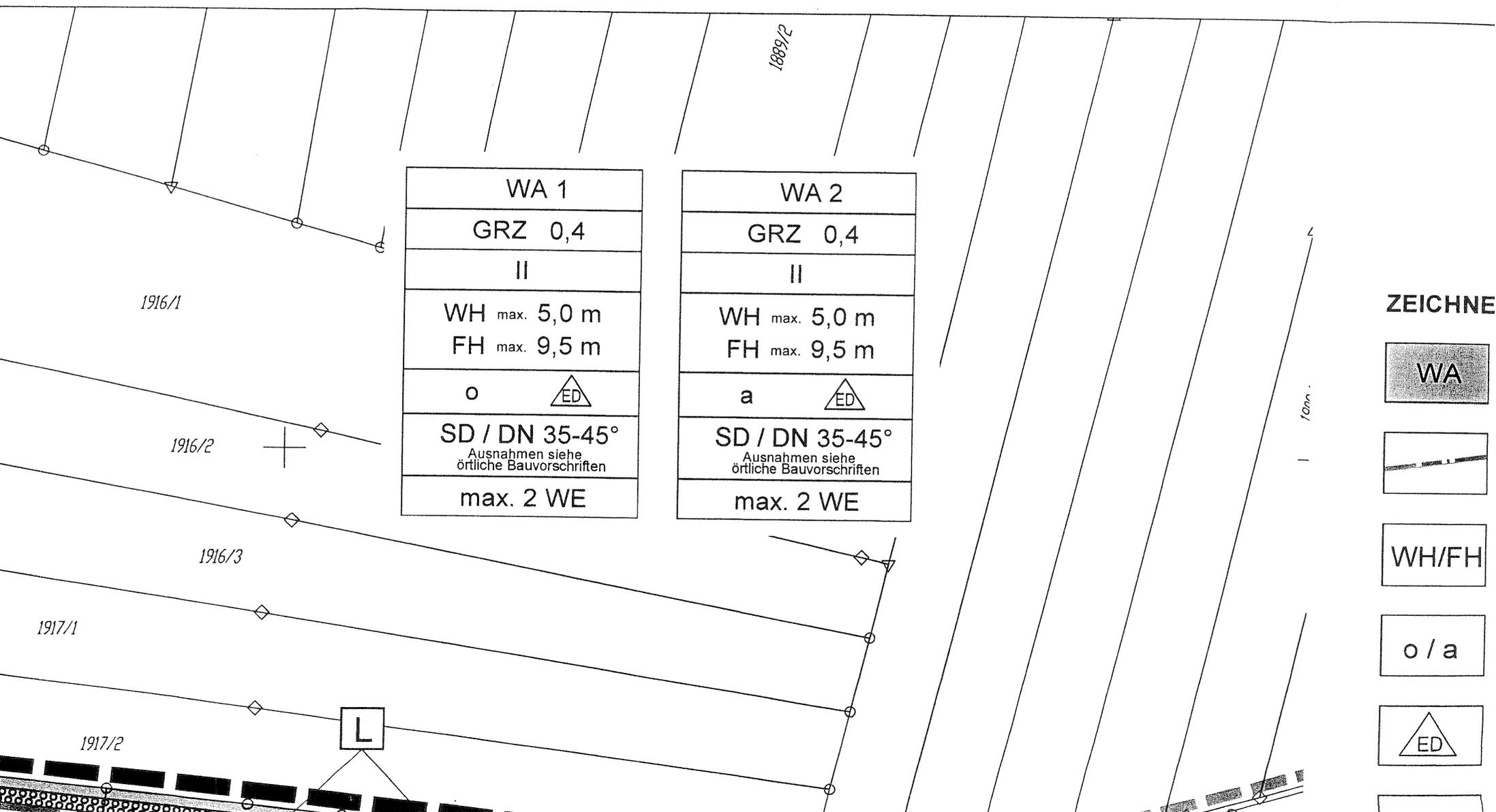
Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen.

Rottenburg am Neckar, den 19.04.2010

Stefanie Tremmel
Thomas Weigel

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

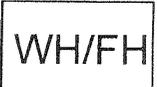
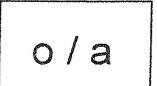
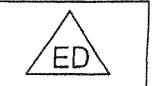
ECKAR



WA 1
GRZ 0,4
II
WH max. 5,0 m FH max. 9,5 m
o 
SD / DN 35-45° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften
max. 2 WE

WA 2
GRZ 0,4
II
WH max. 5,0 m FH max. 9,5 m
a 
SD / DN 35-45° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften
max. 2 WE

ZEICHNE

-  WA
- 
-  WH/FH
-  o/a
-  ED
- 

Stadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hinter dem Schlossgarten" in Rottenburg am Neckar - Baisingen

Begründung

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Planungsverfahren

Stand: 19.04.2010

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL Städtebau . Umweltplanung
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

info@stadtplanung.com
Telefon 06232/67760
Telefon 07472/26452

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich zwischen Kaiserstraße, Schlossstraße und Tannensteigstraße in Baisingen soll nachverdichtet werden. Dies bietet sich an, weil über die Kaiserstraße die erforderlichen Erschließungsleitungen und –anlagen ohne größere Aufwendungen herangeführt werden. Der Bereich ist überwiegend dem Innenbereich zuzurechnen. Die Grundstückseigentümer wollen das Plangebiet auf eigene Kosten erschließen; deshalb sind die erforderlichen Aufgaben in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Rottenburg am Neckar zu fixieren.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat daher am 17.11.2009 beschlossen, für den genannten Bereich einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im 2001 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist der südliche Teil der zu überplanenden Fläche als Mischbaufläche, der nördliche Teil als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Um die zu überplanende Fläche existiert eine Bebauung mehrheitlich in einer oder zwei Grundstückstiefen von den vorhandenen Straßen aus. Diese Bebauung ist teilweise noch landwirtschaftlich geprägt. Der zwischen den Anwesen Kaiserstraße 50 und 58, der denkmalgeschützten Schlossmauer sowie der Bebauung an der Tannensteigstraße gelegene Bereich wurde bisher als Garten bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Plangebiet liegt ca. 500 m über NN.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 36, 37/1, 37/2, 38, 39, 40, 57/5 und 1918.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen Bebauung und freier Landschaft in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadtwerke Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992.

Im Süden und Westen grenzen die dörflichen Strukturen an; im Osten befinden sich hinter der Schlossmauer auch öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Rathaus, Bürgersaal sowie die dazu gehörenden Stellplätze.

Die Schlossmauer und die zum früheren Schloss gehörenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die Grundstücke Flst.Nr. 37/1, 38, 39 und 40 liegen im Geltungsbereich der

"Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt (siehe unten 5.2).

5. Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung

Um die erforderlichen Erschließungsleitungen und –anlagen in das Plangebiet führen zu können, wird das ehemalige Milchhäusle (Kaiserstraße 50) sowie ein an das Gebäude Kaiserstraße 52 im Westen angebauter Holzschopf abgebrochen. Die Erschließungsstraße wird von der Kaiserstraße in einem mit der Denkmalbehörde festgelegten Abstand westlich der historischen Schlossmauer nach Norden in das Plangebiet geführt; sie nimmt die erforderlichen Leitungen auf. Parallel zur Schlossmauer wird im Norden eine Wegefläche vorgesehen, um langfristig eine Fußwegeverbindung in Richtung Friedhof/Mötzinger Straße entlang der Schlossmauer realisieren zu können. Außerdem wird eine Zufahrt zur Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke gewährleistet. Insgesamt entstehen 12 neue Baugrundstücke und die Erschließung des Grundstücks Kaiserstraße 58 wird hergestellt.

Die erforderlichen Leitungen für Wasser, Strom und Abwasser liegen in der Kaiserstraße; an der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Freileitung der Energieversorgung Baden-Württemberg; diese wird verkabelt. Die bebauten Grundstücke werden bereits heute über diese Leitungen versorgt. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt wegen der Untergrundverhältnisse (Gipskeuper), die eine Versickerung nur sehr schwer zulassen und dem Fehlen eines Regenwasserkanals bzw. einer nahe gelegenen Vorflut über den in der Kaiserstraße vorhandenen Mischwasserkanal. Trotzdem wird im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen vorsorglich ein Trennkanal eingelegt. In dessen Leistungsfähigkeit ist die Fläche bereits eingerechnet. In der Kaiserstraße muss der vorhandene Kanal auf einer Länge von etwa 22 m ausgewechselt werden. Zur Pufferung des Niederschlagswassers und zur Sicherung von Reserven im Kanal werden Zisternen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², nämlich ca. 2.772 m² zzgl. einer Überschreitung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen); es wird insgesamt höchstens eine zulässige Grundfläche von ca. 4.158 m² erreicht.

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer attraktiven innerörtlichen Lage. Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden.

5.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Heutige Nutzung im Plangebiet, Flora

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortslage Baisingen, zwischen dem Schloss im Osten, Wohngebäuden entlang der Kaiserstraße im Süden, Wohngebäuden entlang der Tannensteigstraße und deren Gärten im Westen und dem Außenbereich. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 505 m über NN; das Gelände steigt von Süd nach Nord leicht an.

Die Flächen im südlichen Geltungsbereich zwischen den Wohnhäusern sind mit einer wassergebundenen Decke, mit Kies und Schotter befestigt und als Parkplatz und Hofflächen genutzt.



Auf der angrenzenden verwilderten Gartenfläche stehen 24 Obstbäume (Apfel, Pflaume, Birne) mit einem Kronendurchmesser von 2 bis 4 m. Die meisten der Obstbäume sind in



einem ungepflegten abgängigen Zustand. Eine Baumreihe aus 9 Obstbäumen (Pflaumen) begrenzt diesen Gartenbereich.



Weiter nördlich schließt sich eine Wiesenfläche (Fettweide mittlerer Standorte) an, die an der westlichen Grenze durch einen sehr markanten Walnussbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 14 m geprägt ist. Weitere 5 vitale Obstbäume (Pflaume, Apfel, Süßkirsche, Birne) mit einem Kronendurchmesser von 4 bis 6 m prägen den westlichen Rand des Baugebietes.

Der nördliche Rand des Plangebietes besteht aus einer Wiesenfläche (Fettwiese mittlerer Standorte) mit 20 Obstbäumen (Apfel, Pflaume), von denen 10 Obstbäume mit einem Kronendurchmesser von 4 bis 10 m sehr markant und in einem guten vitalen Zustand sind.



Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha.

Fauna

Faunistische Bestandserhebungen für das Gebiet liegen nicht vor. Die vorhandenen Obstgehölze dienen als Nist-, Schutz- und Nahrungsbiotope für zahlreiche Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Alte Obstgehölze sind wichtiger Lebensraum für Raubinsekten als Gegenspieler von Schädlingen. Die Wiesenflächen bieten zahlreichen Tierarten, wie Vögeln, Kleinsäugern, Kriechtieren, Lurche, Laufkäfer, Tagfalter, Libellen einen adäquaten Lebensraum.

Festzustellen ist eine den vorhandenen Nutzungen entsprechende Fauna.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe

Die Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen sind aus städtebaulichen Gründen im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Schwerpunkte liegen dabei im Bereich der Minimierung der Versiegelung, beim Grundwasserschutz und bei Anpflanzungen auf den Baugrundstücken. Auf Grund der geologischen Beschaffenheit des Untergrunds (Lettenkeuper) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Ein Vorfluter zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ist ebenfalls nicht vorhanden. Es wird deshalb in den öffentlichen Flächen eine getrennte Ableitung vorbereitet, technisch kann sie derzeit aber nicht realisiert werden. Nachfolgend sind diese Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

Maßnahme	Wirkung
M 1 Teilversiegelung von Stellplätzen, Hofflächen, Wegen	Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung von Boden-, Grundwasser-, Lebensraum- und klimatischem Potential (bereits bei der Ermittlung der Eingriffsfläche berücksichtigt)
M 2 Durchgrünung des Wohngebiets mit Einzelgehölzen innerhalb der Gartenflächen, 1 Gehölz je Grundstück	Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes
M 3 Extensive Begrünung der Garagendächer/Nebengebäude unter der Mindestdachneigung von 15 °	Rückhaltung von Niederschlagswasser, klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen
M 4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung mit Natriumdampf-Niederdrucklampen	Insektenschonung
M 5 Keine Verwendung von unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink, Blei usw. bei der Dacheindeckung	Grundwasser- und Bodenschutz
M 6 Zisternen in Abhängigkeit von der Größe der angeschlossenen Dachfläche	Sammeln von Niederschlagswasser in nicht bewirtschafteten Zisternen zum Verbrauch im Haus und im Garten

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung definiert und festgelegt werden. Ziel ist es, im überplanten Bereich ein dörfliches Wohngebiet in der Nähe der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und mit hohem Freizeitwert in unmittelbarer Nähe zum Außenbereich zu entwickeln.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an die Verhältnisse in der Umgebung sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe. Nicht störende wohnungsähnliche Betriebe sind z.B. Heimarbeitsplätze, bei denen der Arbeitgeber einen abgeschlossenen Raum fordert; diese sind eine spezielle Gruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe. Ähnlich einzuschätzen wären die Geschäftsräume eines nicht selbständigen von zu Hause aus arbeitenden Versicherungsvertreters.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Wand- und Firsthöhe) festgesetzt. Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dach befindet (Kniestock).

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn ihre Dächer begrünt bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig hergestellt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Bezugspunkte für die Höhen sind für die Baugrundstücke in der Planzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Bei versetzten Pultdächern entspricht die Firsthöhe der oberen Wandhöhe der höheren Dachfläche.

Mit dieser Konzeption soll eine den dörflichen Strukturen angemessene Grundstücksnutzung erreicht werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück werden erhöht, wenn Maßnahmen zur ökologischen Kompensation (Begrünung von Dächern insbesondere von Nebengebäuden) ergriffen und die überbaute Fläche dann nur teilweise auf die Grundflächenzahl angerechnet wird.

7.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgrundstücksgrößen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Grenzabstand gebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die ein hohes Maß an Flexibilität zulassen.

Für Doppelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 440 m² (bzw. 220 m² für eine Doppelhaushälfte) festgesetzt. Die Festsetzung dieser Mindestgrundstücksgröße geschieht vor dem Hintergrund einer sehr sparsamen Erschließungsstruktur und einer stark verdichteten Einfamilienhausbebauung mit Grundstücksgrößen um 400 m². Auf Grund der Lage im unmittelbaren dörflichen Umfeld soll ein Mindestanteil an Garten- und Freiflächen gesichert werden und zudem das Unterbringen der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken möglich sein. Testentwürfe haben gezeigt, dass dies bei den nun vorgegebenen Größen gerade noch funktionieren kann ohne die städtebaulichen Strukturen zu belasten.

Je Wohngebäude sind zudem höchstens zwei Wohnungen zulässig. Auch damit sollen eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (Stellplatzbedarf) vermieden werden.

7.4 Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig.

Stellplätze, allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im

seitlichen Grenzabstand zu errichten. Werden Garagen im seitlichen Grenzabstand errichtet, muss der Abstand zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze mindestens dem Abstand zwischen vorderer Baugrenze und Grundstücksgrenze entsprechen und ansonsten 1 m betragen, wenn die Garage (noch) mit einer anderen als der Zufahrtsseite zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert ist (z.B. bei Eckgrundstücken).

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

Mit den Festsetzungen soll eine geordnete, aber trotzdem flexible und an den Wünschen der Bauherren orientierte Grundstücksnutzung erreicht werden.

7.5 Flächen für die Ableitung des Niederschlagswassers, Verkehrsflächen, Leitungsrecht

Innerhalb der in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Bereiche auf den Baugrundstücken ist durch eine Modellierung des Geländes (Mulden) die Ableitung des vom Außenbereich anströmenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Die Mulden werden über Schächte an das Kanalisationssystem angeschlossen. Sie werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme hergestellt und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten. Damit sollen spätere Probleme mit aus dem Außenbereich anströmendem Oberflächenwasser minimiert werden. Im Bereich dieser Mulde hat die Energieversorgung Baden-Württemberg das Recht, eine Leitung zu führen und zu unterhalten (verkabelte Freileitung).

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die dargestellte Gestaltung ist unverbindlich; es sollen Mischverkehrsflächen hergestellt werden.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Gestaltung von Stellplätzen und zur Verwendung von Leuchtmitteln getroffen.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich minimiert. Zusätzlich wird noch ein Ausgleichsbetrag an das Öko-Konto vertraglich gesichert und gezahlt.

7.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Norden des Geltungsbereichs ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, der die landschaftliche Einbindung verbessern soll. Damit soll eine Mindestbegrünung erreicht werden, um das Baugebiet in die dörfliche Umgebung einzubinden.

7.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

7.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Verschiedene Behörden haben um die Übernahme von Hinweisen gebeten.

Nachrichtlich hingewiesen wird auf das Kulturdenkmal "Schlossmauer" und auf die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III B, der Stadtwerke Rottenburg am Neckar.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die auf den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken Flst.Nr. 37/1, 38, 39 und 40 geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer von 35° bis 45°) soll insbesondere der sensiblen Situation am nördlichen Ortsrand im Übergang zum Altort mit einer intakten Dachlandschaft sowie dem angrenzenden Denkmalsbereich der alten Schlossmauer entsprochen werden. Um trotzdem auch energetisch und ökologisch ausgerichteten Gebäudekonzepten mit anderen Dachformen und -neigungen im Baugebiet gerecht werden zu können, wurde eine entsprechende Ausnahme formuliert. Ähnliches gilt für die Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie; ihre Zulässigkeit wurde vor dem Hintergrund der denkmalrechtlichen Belange und der Belange der Gesetzgebung zur Nutzung regenerativer Energien differenziert geregelt.

Es werden zudem Vorschriften erlassen zu:

- Werbeanlagen,
- Einfriedigungen,
- Außenantennen und Freileitungen sowie
- Höhenlage der Grundstücke zur Straße und zu den Nachbargrundstücken.

9.1 Anlagen für das Niederschlagswasser

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

Die Rückhalteeinrichtungen sind mit gedrosselten Überläufen an den Mischwasserkanal anzuschließen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird eine freiwilliges Bodenordnungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke durchgeführt.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 0,87 ha	(100 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,69 ha	(79 %)
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	ca. 0,18 ha	(21 %)

12. Kosten

Die Kostenübernahme der Erschließungsgemeinschaft wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Planungs-, Verfahrens- und Baukosten werden von der Erschließungsgemeinschaft übernommen. Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich sowie die Kanalauswechslung in der Kaiserstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) werden von der Erschließungsgemeinschaft vollständig hergestellt und an die Stadt übergeben.

B. Verfahren

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Planunterlagen mit dem Stand vom 28.08.2009 wurden in der Zeit vom 14.12.2009 bis zum 15.01.2010 öffentlich ausgelegt. Dabei wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1.1 Christa Bernhard, Kaiserstr. 49, 72108 Rottenburg-Baisingen; Irmgard und Gottfried Sindlinger, Im Vogelsang 8, 72108 Rottenburg-Baisingen; Schreiben vom 14.01.2010

Die Planungen zum Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" in Rottenburg am Neckar-Baisingen veranlassen uns Fragen zu stellen und Bedenken zu äußern. Insbesondere der Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser im geplanten Baugebiet macht uns betroffen: Dazu gehört die Auslegung und Dimensionierung des geplanten Kanal-Mischsystems (Regenwasser und Schmutzwasser), insbesondere gehört dazu ebenso die Auslegung und Dimensionierung der Schnittstelle mit dem Hauptkanal unter der Kaiserstraße und die jetzt vorliegende Bemessung des Kanals in der Kaiserstraße.

Weiter beschäftigen uns Fragen bzgl. des Umgangs mit anfallendem Oberflächenwasser in Verbindung mit der Topologie des Geländes und des Untergrundes im geplanten Baugebiet.

1.

Das geplante Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" in Rottenburg-Baisingen soll mit Straße und Kanal über die Kaiserstraße erschlossen werden. Der Abwasserkanal aus dem Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" soll im Bereich der Kaiserstraße in Rottenburg-Baisingen an den Hauptkanal in der Kaiserstraße angeschlossen werden.

Es liegt ein Mischsystem aus Regenwasser und Schmutzwasser in dem neu geplanten Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" vor.

Laut Planung wird ein Kanaldurchmesser DN 250 (25 cm Rohrdurchmesser) im geplanten Baugebiet verbaut. Der bestehende Hauptkanal unter der Kaiserstraße hat seinerseits ebenso einen Kanaldurchmesser DN 250. So kann bei Flüssen in Netzwerken nur soviel Wasser in einen Knoten pro Zeiteinheit hineinfließen, wie eben auch pro Zeiteinheit herausfließen kann.

Daran knüpfen sich unsere Fragen und Bedenken an:

- Ist gewährleistet, dass der Hauptkanal unter der Kaiserstraße den Fluss an Wasser aus dem Kanal vom geplanten Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" aufnehmen kann?*
- Welche Annahmen liegen der Dimensionierung und Auslegung des Hauptkanals bzw. des Kanals aus dem geplanten Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" zugrunde?*
- Wie ist die spezielle Topologie des Geländes und die Beschaffenheit des Untergrundes im geplanten Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" in die Auslegung des Mischwasserkanals, der Schnittstelle zum Hauptkanal und dem Hauptkanal eingegangen?*
- Welche Faktoren machen eine Sanierung bzw. einen Neubau des Kanals unter der Kaiserstraße auf ca. 22 m notwendig?*
- Wie wird durch die Auslegung und Dimensionierung des Kanalnetzes verhindert bzw. gewährleistet, dass keine Nachteile in Form von Hochwassern, Wasserschäden durch eindringendes Wasser aus dem Kanalsystem für die Anlieger in der Kaiserstraße nach Erschließung des Baugebietes entstehen?*
- Mit welcher Bemessung reicht das vorhandene Kanalsystem unter der Kaiserstraße aus, die Zuflüsse aus dem geplanten Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" aufzunehmen?*

2.

An der nördlichen Baugebietsgrenze werden laut Planung Mulden (Gräben) ausgebildet, die das anfallende Oberflächenwasser sammeln. Dies ist laut Begründung vor allem dem Untergrund geschuldet, der eine Versickerung des Regenwassers kaum zulässt. So soll dieses Oberflächenwasser anschließend über Schächte dem Kanalnetz (Mischkanalsystem

Regenwasser/Schmutzwasser) zugeführt werden. Die Erfahrung lehrt uns insbesondere, dass im Bereich nördlich des geplanten Baugebietes bei starken Regenfällen aufgrund besagter Beschaffenheit des Untergrunds und der vorliegenden Topologie, große Mengen an Oberflächenwasser anfallen.

Durch die Versiegelung der Flächen im Gebiet "Hinter dem Schlossgarten" werden große Regenmengen nicht mehr natürlich über Pflanzen u. a. abgepuffert. Das Oberflächenwasser wird durch die Versiegelung im Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" künftig noch schneller in die Kaiserstraße fließen!

3.

Bei starken Regenfällen sehen wir die Gefahr, dass die anfallenden Regenmengen nicht bzw. nur zum Teil durch die Kanalisation aufgenommen werden können und aufgrund der Topologie die Straße, durch das sehr starke Gefälle hin zur Kaiserstraße, überflutet wird.

- Wie wird gewährleistet, dass das Oberflächenwasser entsprechend abgeleitet wird, ohne dass Nachteile für die Nachbarschaft in der Kaiserstraße bzw. für unser Haus Kaiserstraße 49 mit Nebengebäuden und Kaiserstraße 47 entstehen?

- Welche Annahmen zu Regenmengen und Regenhäufigkeit werden zu Grunde gelegt?

- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung konnten uns auch im Gespräch mit Frau Klein keine Auskünfte dazu gegeben werden. Ich bitte Sie, uns die entsprechenden Berechnungen bereitzustellen.

Aus den oben beschriebenen Darlegungen ist das Kanalnetz in der Kaiserstraße so großzügig auszulegen, dass auch bei starken Regenfällen ein Rückstau auf die bereits bestehende Bebauung verhindert werden muss.

Die bestehende Bebauung in der Kaiserstraße darf durch das geplante Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" keine Nachteile erfahren. Dies muss auch nach der Bebauung gewährleistet sein.

Stellungnahme:

Die vorgetragenen Punkte zur Entwässerung des geplanten Gebietes haben keine unmittelbare Relevanz für das Bebauungsplanverfahren - ausgenommen die Anregungen zu den als „Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzten Mulden am nördlichen Gebietsrand. Die Anregungen beziehen sich auf die technische Umsetzung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und der für ihre Planung anzunehmenden Eingangsdaten.

zu 1.

Das Tiefbauamt - SER - führt in seiner Stellungnahme vom 27.01.2010 aus, dass gewährleistet ist, dass der Hauptkanal in der Kaiserstraße nach der Aufdimensionierung das Abwasser aus dem Baugebiet auf der Grundlage des Bemessungsregens aufnehmen kann.

Für die Bemessung wurde ein hydrodynamisches Modell der Kanalisation von Baisingen erstellt. Als Bemessungsregen wurde ein Modellregen mit 30-minütiger Dauer und 2-jährlicher Wiederkehrzeit angesetzt.

Für die hydrologische Bemessung im Einzugsgebiet wurde die Bodenklasse 4 = Lehm und Löss angesetzt. Als mittlere Geländeneigung wurden Neigungen größer 1 % und kleiner 4 % gewählt. Angesetzt wurden außerdem ein Benetzungsverlust von 0,7 mm und ein Muldenverlust von 5 mm.

Die zu geringe Leistungsfähigkeit als Ergebnis der Überrechnung macht eine Kanalauswechslung in der Kaiserstraße auf eine Länge von ca. 22 m erforderlich.

Die Kanäle werden auf Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant. Hierzu zählen insbesondere die DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von

Gebäuden“ und das Arbeitsblatt DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“.

Nachteile sind deshalb nicht zu erwarten, da die Sicherung gegen Rückstau auf Grundlage der Abwassersatzung durch alle Grundstückseigentümer zu gewährleisten ist.

Bei den angewendeten Vorgaben reicht das Kanalsystem aus, die Zuflüsse aus dem geplanten Baugebiet aufzunehmen.

zu 2.

Das ankommende Oberflächenwasser aus dem Außengebiet wird an zwei Stellen gesammelt und in den Mischwasserkanal eingeleitet. Im Bereich der Schlossmauer wird zusätzlich eine Retentionsmulde angelegt, die bei der Bemessung der Kanäle nicht berücksichtigt wurde und somit zur Verbesserung der Oberflächenwassersituation beiträgt. Durch die Erschließung des Baugebietes werden zudem die topographischen Gegebenheiten für die Fließwege des Oberflächenwassers nicht verändert.

zu 3.

Regenhäufigkeit und Dauer wurden mit den Bemessungsgrößen im Baugebiet gleichgesetzt. Der Versiegelungsgrad wurde mit 5 % (für das Außengebiet) angenommen.

Für die Bemessung wurde ein hydrodynamisches Modell der Kanalisation von Baisingen erstellt. Als Bemessungsregen wurde ein Modellregen mit 30-minütiger Dauer und 2-jährlicher Wiederkehrzeit angesetzt.

Die Unterlagen zur Berechnung des Allgemeinen Kanalisationsplanes (AKP) können bei der Stadtentwässerung eingesehen werden.

1.2 Siegfried Beer, Kaiserstraße 58, Rottenburg-Baisingen; Schreiben vom 01.03.2010

*Überbaubare Grundstücksfläche des geplanten Baugrundstücks Nr. 4:
Im Hinblick auf ein geplantes Bauvorhaben wird eine Erweiterung der überbaubaren Flächen in der Form beantragt, dass das Gebäude im Osten ca. 3 Meter länger ermöglicht wird und dass im südwestlichen Grundstücksteil zwei weitere Garagenstellplätze angeordnet werden können.*

Eine entsprechende Grundriss-Skizze mit Baugrenzen, die den Mindestgrenzabstand von 2,50 Meter einhalten, wurde beigelegt.

Stellungnahme:

Das betreffende Grundstück Nr. 4 befindet sich am nordöstlichen Gebietsrand. Mit einer Fläche von ca. 650 m² handelt es sich im Vergleich zu den übrigen elf neu gestalteten Grundstücken um ein großes Grundstück. Der dreiecksförmige Zuschnitt des Grundstücks stellt höhere Anforderungen an die bauliche Konzeption als es bei rechteckigen Grundstücksflächen der Fall ist. Daher wird es vor dem Hintergrund der formlosen Bauanfrage befürwortet, die überbaubare Grundstücksfläche für das Grundstück Nr. 4 etwas großzügiger festzusetzen. Die Baugrenze wird so ausgestaltet, dass sie jeweils den Mindestgrenzabstand von 2,50 m zu den drei Grundstücksgrenzen einhält.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 und der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten nicht verändert. Lediglich die Spielräume für die Standortwahl des Hauptgebäudes und der Garagen werden vergrößert. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Email vom 28.01.2010 wurden die Behörden am Planungsverfahren beteiligt. Dabei wurden folgende Anregungen vorgetragen.

2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Schreiben vom 25.02.2010

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Lettenkeupers, die von bindigem Lösslehm mit nicht genau bekannter Mächtigkeit überlagert werden können. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund sowie Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden.

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen.

Die oberflächennah verwitterten Gesteine des Lettenkeupers sowie der Lösslehm bilden i. A. einen setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenveränderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser

Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Stellungnahme:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen; das Wasser wird im Trennsystem erfasst. Daneben erlauben die Bodenqualitäten eine Versickerung nicht. Die gutachterlichen Aussagen zum Bebauungsplan für das Schuppengebiet "Öläcker" in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet schließen eine Versickerung aus; diese Erkenntnis wurde auf das Plangebiet übertragen. Allerdings wird das im Trennsystem erfasste Niederschlagswasser vorläufig noch dem Mischwasserkanal in der Kaiserstraße zugeführt,

bis die technischen Voraussetzungen für die Trennkanalisation im weiteren Verlauf des Kanals hergestellt sind.

Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zu den empfohlenen Baugrunduntersuchungen ergänzt.

2.2 Landratsamt Tübingen, Abteilung Landwirtschaft, Baurecht, Naturschutz, 40.4 Naturschutz, Planung, Förderung; Schreiben vom 10.03.2010

I. Naturschutz

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der durchaus wertvolle und den Übergang zur freien Landschaft prägende Streuobstbestand ohne Ausgleich beseitigt werden könnte. Wir hatten per E-Mail vom 29.01.2010 und in einem Telefonat mit Herrn Weigel auf diese Problematik hingewiesen.

Das Plangebiet ist nach 2 Seiten mit dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich verzahnt.

Ein 110 m breiter Korridor nach NNO ist unbebaut und nur das Flst Nr. 1917/2 schiebt sich mit Holzlager und Schuppen sowie einem stattlichen alten Birnbaum dazwischen. Ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung sollte diese Peripherie und die Tatsache berücksichtigen, dass der Altbaumbestand im Plangebiet tierökologisch bedeutsam ist. Dies bedeutet, dass bei strenger Prüfung nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren auszuschließen sein könnte – denn mit hoher Wahrscheinlichkeit sind europarechtlich geschützte Arten nach FFH Anhang IV und Artikel 1 Abs.1 der Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Diese Sicht der Dinge wollen wir nicht vertiefen, sondern stattdessen dem gewählten Verfahren mit dem Vorschlag zustimmen, dass ein angemessener Ausgleich für die tw. vollzogene (Walnussbaum auf dem Flst Nr. 37/2 und 2 Apfelbäume auf dem Flst Nr. 1918 – jeweils mittleren Alters und vital) und darüber hinaus geplante Abholzung erfolgt.

Die Pflanzgebote nach Nr. 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Grüneinbindung des Baugebiets, können aber nicht die Verluste im Streuobstgürtel ersetzen. Diese sollten nach einer groben Wertermittlung bemessen und durch Streuobstpflanzungen ausgeglichen werden. Allerdings auf fachlich fundierter Grundlage: Sortenliste, Standortempfehlungen, Erziehungsschnitt.

Baumfreie Wiesen sind nicht die erste Wahl bei der Suche nach Ausgleichsflächen. Im Streuobstgürtel gibt es genügend Lücken, wo man auffüllen könnte, ohne dass ein Landwirt geschädigt wird. Denkbar wäre ein Sortiment hochstämmiger Obstbäume, das interessierten Gütlesbesitzern und Landwirten im Streuobstgebiet Baisingens kostenfrei angeboten wird.

Einzigste Bedingung: Karteneintrag der Pflanzstandorte, 30 Jahre Bestandsgarantie und schriftliche Verpflichtung zur Pflege sowie der üblichen Passus zur Rechtsnachfolge.

Unser Kreisobstbauberater erstellte die beigefügte Wertermittlung (vgl. Anlage). Anzumerken ist, dass er die Bäume nach Vitalität und Alter, nicht nach tierökologischen Gesichtspunkten beurteilt hat. Diese brächten bei Altbäumen, auch in ungepflegtem Zustand, stets zusätzliches Gewicht in die Waagschale des § 1a Abs. 3 BauGB.

Folgende Sorten sollten aus der Pflanzliste unter Nr. 7 der Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen werden : Blauacher Wädenswil (anfällig für Feuerbrand) und Redfree (bei uns nicht heimisch & standortgerecht).

II. Umwelt und Gewerbe

...

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg. Entgegen den Ausführungen in der Begründung (Ziffer 5.1 und 5.4) ist jedoch nicht zu erwarten, dass im Untergrund Gipskeupergesteine anstehen. Nach der geologischen Karte ist im Plangebiet vielmehr nur von gering mächtigen Lettenkeupergesteinen über dem zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserleiter Oberer Muschelkalk auszugehen.

Konkrete Angaben zur Deckschichtenmächtigkeit liegen uns nicht vor. Aufgrund fehlender konkreter Kenntnisse über die Deckschichtenmächtigkeit wird für Bauvorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis (s.o.) erforderlich. Zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit ist vom Bauherrn eine entsprechende Untersuchung vorzulegen. Bei nicht ausreichenden Deckschichten kann u.U. eine Bebauung oder eine Unterkellerung nicht erlaubnisfähig sein. Zur Abklärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Gebiets im Hinblick auf den Grundwasserschutz ist daher im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung zunächst eine Erkundung der Deckschichtenmächtigkeit erforderlich.

Abwasserbeseitigung:

Die Planung sieht vor, das vom Außenbereich anströmende Oberflächenwasser über Mulden zu fassen und der Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Unverschmutztes Oberflächenwasser belastet jedoch unnötig die öffentlichen Abwasseranlagen (Fremdwasserproblematik) und sollte daher auf andere Weise unschädlich abgeleitet werden.

Nach Vorliegen der Ergebnisse der Untergrunduntersuchung sollte nochmals geprüft werden, ob das anfallende Niederschlagswassers nicht doch versickert werden kann.

Wertermittlung Baisingen

Bei der Begehung am 5. März 2010 wurden die von Herr Strohmaier rot eingegrenzten Grundstücke und die darauf befindlichen Bäume besichtigt. In diesem Fall sollte eine beschleunigte Wertermittlung erstellt werden.

Wertermittlung

Für die Wertermittlung relevante Grundstücke lassen sich in zwei Hauptbereiche einteilen.

1. Relativ geringwertiger Baumbestand auf FIST Nr. 40
2. Relativ hochwertiger Baumbestand auf FIST Nr. 1918

Auf dem FIST Nr. 36 dazwischen überwiegt Beetkultur bzw. Wiese. Auf dem FIST Nr. 37/2 stand 2008 noch ein Walnussbaum (inzwischen gefällt) und steht noch eine Kirsche.

1. FIST Nr. 40 (Summe 650 - 770 €)

Bei diesen Bäumen handelt es sich überwiegend um Zwetschgen in einem relativ schlechten Zustand. Zudem stehen dort noch eine Birne und ein Apfelbaum. Die Birne wurde mit 100 - 120 € bewertet, der Apfel fließt in die Gesamtbewertung mit den Zwetschgen ein. (550 - 650 €)

2. FIST Nr. 1918 (Summe 1.460 – 1.700 €)

Auf diesem Grundstück stehen 18 Apfel-, Birn- und Zwetschgenbäume (zwei davon vor kurzem umgesägt). Zudem standen dort 5 Zwetschgenbäume, die mittlerweile gefällt wurde – vermutlich Wildformen, weil außerhalb der Reihe. Die Qualität dieser Bäume ist bedeutend besser als auf dem ersten Grundstück. Die Zwetschgen werden mit jew. 60 – 80 €, die Äpfel mit jew. 40 -150 € und die Birnen mit jew. 80 -100 € bewertet. Die älteren Bäume hätten, bei einer Mindestpflege, durchaus noch weitere 20-30 Jahre erhalten werden können. Die Birnen sind gerade am Beginn ihres besten Alters. Die Zwetschgen befinden sich ebenso wie die jungen Apfelbäume im besten Alter. Sicherlich sind die Pflege sowie der Aufbau nicht im wünschenswerten Zustand. Dennoch wäre ein leichter Auslichtungsschnitt bei den älteren Bäumen möglich. Die jüngeren Bäume würden bei einer Umerzierung und guten Pflege ein

wertvoller Bestandteil einer Baumwiese sein. Die wilden Zwetschgen werden mit jew. 40 € bewertet. Summe: 1.460 bis maximal 1.700 €.

3. FISr Nr. 37/2 (Summe 200 - 275 €)

Der gefällte Walnussbaum wird anhand der Bildaufnahme auf Seite 5 Nr. 5.3 der städtebaulichen Begründung mit 100 - 150 € und die Kirsche mit 100 - 125 € veranschlagt. Gesamtsumme : 2.310 - 2.745 €

Stellungnahme:

Obwohl durch die Verfahrenswahl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet wird, verpflichten sich die Vorhabensträger im städtebaulichen Vertrag zu einer Zahlung von 24.000 EUR an das Ökokonto der Stadt. Damit soll das im Rahmen des planerischen Ermessens der Stadt formulierte städtebauliche Ziel umgesetzt werden, für die planungsrechtlich zulässigen Eingriffe an anderer Stelle einen ökologischen Ausgleich zu schaffen. In diesem Zusammenhang kann mit den im städtebaulichen Vertrag angedachten Maßnahmen zur Rückhaltung, zur Gewässerrenaturierung und zur Entsiegelung auch Ersatz für die entfallenden Obstbäume geschaffen werden.

Die Pflanzliste wird entsprechend geändert.

Die Deckschichtenmächtigkeit wurde im März 2010 untersucht; sie beträgt über 5 m (Ihb, Albrechtstraße 29, Tübingen: Ermittlung der Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet "Hinter dem Schlossgarten" in Rottenburg-Baisingen, Gutachten Nr. 101001 vom 25.03.2010). Die gutachterlichen Aussagen zum Bebauungsplan für das Schuppengebiet "Öläcker" in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet schließen eine Versickerung aus; diese Erkenntnis wurde auf das Plangebiet übertragen. Das im Trennsystem erfasste Niederschlagswasser wird vorläufig noch dem Mischwasserkanal in der Kaiserstraße zugeführt, bis die technischen Voraussetzungen für die Trennkanalesation im weiteren Verlauf des Kanals hergestellt sind.

2.3 Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege; Schreiben vom 29.03.2010

Aufgrund der mit dem o. g. Schreiben (vom 03.03.2010) uns erstmalig über Herrn Abteilungsleiter Hummelzugewandenen Gesprächsprotokolle aus der Zeit zwischen dem 12.12.2007 und dem 19.03.2008 ergeben sich hinsichtlich der Beurteilung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schlossgarten“ neue Aspekte. Offenbar wurden einst uns bisher unbekannt Vereinbarungen getroffen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

zu einer abweichenden Beurteilung des Vorhabens führten (Stellungnahme vom 26.02.2010). Aus diesem Grund wird die Stellungnahme vom 26.02.2010 in ihrer bisherigen Form zurückgezogen und durch die hier vorliegende ersetzt.

I. Zur Entwicklung des Sachverhaltes in 2007/2008

Im Rahmen der Anhörung zur Fortschreibung des FNP Rottenburg wurden im Jahr 1999 keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich des geplanten Wohngebietes vorgetragen. Wenngleich wohl schon allein aus diesem Grund der Bebauungsplan nicht mehr in seiner Gänze abgelehnt werden kann, ist doch festzuhalten, dass damals die Gesamtanlagenqualität Baisingens noch nicht bekannt war, somit also ein anderer Sachverhalt als heute bestand.

Im Rahmen dieser unverbindlichen Bauleitplanung wurden wie üblich keine parzellenscharfen Abgrenzungen der überplanten Bereiche sowie auch keine baulichen Festsetzungen getroffen. Es hängt demnach von der einzelnen Gestaltung eines BPlanes ab, inwieweit nicht doch aufgrund denkmalpflegerischer Belange Regelungsbedarf für bestimmte Festsetzungen besteht. Diese im vorliegenden Fall zu konkretisieren war auch Inhalt der Gespräche zwischen dem Referat Denkmalpflege und dem Stadtplanungsamt in 2007/2008.

Entsprechend der von Ihnen nun vorgelegten Gesprächsprotokolle ist festzuhalten:

1. Baisingen weist die Qualität einer Gesamtanlage im Sinne des § 19 DSchG auf. Der überplante Bereich befindet sich innerhalb des als Gesamtanlage eingestuften Siedlungskernes.

2. Das Schloss mit Schlossmauer und Schlossareal stellt eine Sachgesamtheit gem. § 28 DSchG dar. Gemäß § 15(3) DSchG genießt es daher Umgebungsschutz. Dieser erstreckt sich natürlich auch auf den überplanten Bereich.

3. Die Denkmalpflege hatte im Rahmen der Anhörung zur Fortschreibung des FNP Rottenburg keine Anregungen oder Bedenken gegen die Ausweisung eines Wohngebietes in diesem Bereich. 2007 hatte man sich darauf geeinigt, eine gemeinsame Lösung für die unterschiedlichen Vorstellungen in Bezug auf das geplante Baugebiet zu finden.

Hinsichtlich der damals vorliegenden Planungsunterlagen trug die Denkmalpflege (Frau Dr. Buch) folgende Änderungswünsche vor:

1. Der Abstand der Erschließungsstraße zur Schlossmauer soll erhöht werden.

2. Die Erschließungsstraße soll ab dem Knick der Schlossmauer nach Westen weitergeführt werden.

3. Die Bebauung soll im östlichen Bereich der Flurstücke 36 und 1918 reduziert werden.

Zur anschließend modifizierten Planung (vom 03.03.2008) wurde seitens der Denkmalpflege festgestellt:

1. Der derzeit festgelegte Abstand der Erschließungsstraße zur Schlossmauer ist als untere Grenze zu sehen.

2. Der angeregte Verschwenk der Erschließungsstraße wurde ebenso wenig aufgegriffen wie der gewünschte Verzicht auf eine Bebauung im östlichen Teil der Parzellen 36 und 1918.

Das Referat Denkmalpflege kündigte an, die noch bestehenden unterschiedlichen Auffassungen dem Abwägungsprozess anheim zu stellen. Ein denkmalschutzrechtliches Verfahren werde nicht angestrebt.

II. Neuer Sachverhalt

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung blieb 2007/08 die Tatsache unberücksichtigt, dass es sich bei den Gebäuden Kaiserstraße 48 und 50 um so genannte Prüffälle handelt. Als Prüffälle werden diejenigen Gebäude und Objekte eingestuft, bei denen der Verdacht auf Denkmaleigenschaft besteht, die aber gleichzeitig - aus unterschiedlichen Gründen - nicht sofort bzw. abschließend hinsichtlich der mutmaßlichen Denkmaleigenschaft geprüft werden können.

Unsere Aktenrecherche ergab, dass am 22.05.2007 zusammen mit Vertretern der Kommune eine Ortsbegehung stattfand, bei der u. a. die beiden genannten Objekte geprüft werden sollten. Der Eigentümer sagte den Besuchstermin ab. Die Klärung, ob es sich um Kulturdenkmale handelt, konnte nicht erfolgen.

III. Fazit

Bedingt durch den neuen Sachverhalt kann im Rahmen der öffentlichen Auslegung an den im Zuge der frühzeitigen Anhörung getroffenen Vereinbarungen unsererseits vorerst nicht grundsätzlich festgehalten werden. Zunächst gilt es zu klären, ob es sich bei den beiden Anwesen Kaiserstraße 48 und 50 um Kulturdenkmale handelt. Sollte sich der Denkmalverdacht bestätigen, ist die derzeitige Erschließungsstraße aus denkmalfachlicher Sicht in ihrem südlichen, von der Kaiserstraße abzweigenden Teil abzulehnen. Sollten die beiden Anwesen keine Kulturdenkmale im Sinne des DSchG darstellen, dann können die 2007/08 getroffenen Vereinbarungen Bestand haben.

Konkret heißt dies unter anderem:

- Zum Abstand der Erschließungsstraße von der Schlossmauer:

- o Entsprechend der Begründung des B-Planes soll dieser Abstand mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.

- *Zur Verschwenkung der Erschließungsstraße und zum Verzicht der Bebauung im östlichen Bereich der Flurstücke 36 und 1918:
o Unsere abweichende Auffassung wird in die Abwägung eingestellt.*

Wir bitten darum, auch zu bedenken, dass es sich bei Baisingen um eine der nur wenigen ländlichen Siedlungen Baden-Württembergs mit Gesamtanlagenqualität handelt. Diese Tatsache war bei der Fortschreibung des FNP nicht bekannt, so dass das Baugebiet damals nicht abgelehnt wurde. In jedem Fall wäre es sehr bedauerlich, wenn der vorliegende Bebauungsplan wie geplant umgesetzt werden würde. Immerhin würde damit ein markanter Teil der historisch wertvollen Siedlung empfindlich gestört werden. Wir regen auch im Sinne des § 4 der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ vom 29.03.1985 und unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, die Planungen so grundlegend zu modifizieren, dass diese den historisch gewachsenen Strukturen Baisingens eher gerecht werden.

Hinsichtlich des weiteren Vorgehens wird vorgeschlagen, dass in Absprache zwischen Ihnen und unserer Inventarisierung eine Ortsbegehung zur endgültigen Abklärung der Denkmaleigenschaft der beiden genannten Objekte stattfindet. Um Mitteilung möglicher Termine wird gebeten.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat das Denkmalamt keine Stellungnahme zu dem Baugebiet abgegeben, obwohl die örtliche Situation durch die langjährige Einbeziehung des Amtes in die Baumaßnahmen "Synagoge" und "Schlossscheuer" als hinreichend bekannt vorausgesetzt werden konnte.

Seit Planungsbeginn für den Bebauungsplan im Jahr 2007 wurden in mehreren Abstimmungsrunden mit der Denkmalpflege insbesondere die Lage der Erschließungsstraße (wie nun im Plan enthalten) und die Bebauung nordwestlich der Schlossmauer festgelegt.

Dabei wurden die Vorstellungen der Denkmalpflege nicht vollständig umgesetzt, weil technische und wirtschaftliche Gründe dies nicht zuließen. Grundsätzlich wurden die denkmalpflegerischen Belange bei der Planung aber ebenso wie die planerischen und wirtschaftlichen Fragen berücksichtigt. So wäre ein Verschwenken der Erschließungsstraße nach Westen mit der Folge verbunden, Bauplätze aufzugeben. Dies ist aus wirtschaftlichen Gründen und aus Gründen der Gleichberechtigung der Grundstückseigentümer in der Bodenordnung nicht vorstellbar.

Die in Gesprächen geäußerte Befürchtung einer weitgehenden Verstellung der Ortsrandlage des Schlosses von Norden ist nicht festzustellen. Das Baugebiet schmiegt sich an die Bebauung an der Kaiserstraße und der Tannensteigstraße und grenzt lediglich im östlichen Bereich an die Schlossmauer an. In der Sichtbeziehung von Norden stellt das vorhandene, unmittelbar hinter der Mauer errichtete Gebäude Schlossstraße 7 (Kindergarten) zusammen mit der Mauer und der Hecke eine wesentlich stärkere Beeinträchtigung dar. Der aus der Flur freie Blick auf das Areal bleibt ohne größere Einschränkungen weiterhin möglich. Zu dem ermöglicht die Stellung der Gebäude (freistehende Familienhäuser mit einer Höhe von höchstens 9,5 m) auch weiterhin einen Durchblick aus nordwestlicher Richtung (z.B. vom Ende der Tannensteigstraße) auf die höheren Schlossgebäude. Aus Nordosten und Norden bleibt die Blickbeziehung unverändert.

Die geplante Erschließungsstraße hält den in den gemeinsamen Gesprächen mit der Vorgängerin des heutigen Bearbeiters vereinbarten Mindestabstand ein. Nach Auffassung des Denkmalamts liegt er an der unteren Grenze, aus Sicht der Planung an der oberen. Der Abstand ist auch sinnvoll, um die Standsicherheit der Schlossmauer zu verbessern. Im Norden des Plangebiets wurde der Abstand der geplanten Bebauung zur Schlossmauer nochmals überprüft und verändert. Insofern stellt die nun vorliegende Planung einen Kompromiss zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und einer städtebaulich

gebotenen sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich dar, so wie sie der Gesetzgeber und die Aufsichtsbehörden seit Jahren fordern.

Die Diskussionen um eine mögliche Gesamtanlagenqualität und die entsprechende Satzung sind vom Bebauungsplanverfahren zu trennen. Bisher wurde der Erlass einer Satzung von den städtischen Gremien nicht betrieben. Die angesprochene Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass die Grundstrukturen an der Kaiserstraße durch entsprechende überbaubare Grundstücksflächen erhalten bleiben. Weil der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Genehmigungstatbestände der Satzung regelt, wird sie im Geltungsbereich aber aufgehoben. Der Abbruch des Milchhäusles ist mit diesen Grundstrukturen nach Auffassung der Stadt verträglich. Insgesamt stellt die Planungsmaßnahme eine verträgliche Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Strukturen Baisingens dar.

Eine Begehung der Gebäude Kaiserstraße 48 und 50 am 08.04.2010 zusammen mit den Vertretern des Denkmalamts hat ergeben, dass es sich nicht um Kulturdenkmale handelt. Damit ist der Abbruch eines Schuppens am Gebäude Kaiserstraße 50 sowie des Milchhäusles (Kaiserstraße 48) ohne weiteres Verfahren möglich.

Rottenburg am Neckar, den 19.04.2010

Rottenburg am Neckar, den 19.04.2010

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Thomas Weigel
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung