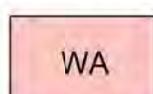


ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

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



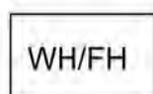
Allgemeine Wohngebiete
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



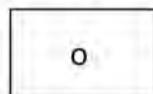
Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



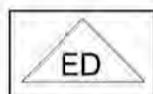
Wandhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



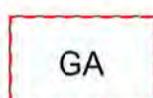
Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



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



Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliches Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

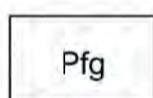
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Flächenpflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Einzelpflanzgebot: Baum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

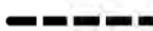


Wasserschutzgebiet Zone III A
Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB



Angrenzender Bebauungsplan



Geplante Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenze



Höhenlinien

Nutzungsschablone

Baugebietsart
maximale Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen
Bauweise
Dachform, Dachneigung
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 13b BauGB

30.05.2017

Ortsübliche Bekanntmachung

am 28.09.2018

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

25.09.2018

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 08.10.2018 bis 08.11.2018

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

vom 23.08.2018

Begründung in der Fassung

vom 23.08.2018

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

18.12.2018

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

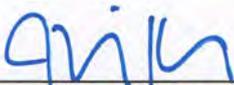
vom 23.08.2018 ergänzt 23.11.2018

Begründung in der Fassung

vom 23.08.2018 ergänzt 23.11.2018

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

Rottenburg am Neckar, den 20.12.2018



Erster Bürgermeister



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

18.01.2019

Rottenburg am Neckar, den 18.01.2019



Leiterin des
Stadtplanungsamtes



**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN**

3 . FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„Untere Wiesen - Erweiterung“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 23.08.2018

Rechtsverbindlich seit 18.01.2019



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „UNTERE WIESEN - ERWEITERUNG“

Textteil vom 23.08.2018, ergänzt 23.11.2018

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 20.12.2018

T. Weigel

gez. Erster Bürgermeister

A. Garthe

gez. Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

18.01.2019

Rottenburg am Neckar, den 18.01.2019

A. Garthe

gez. Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Untere Wiesen - Erweiterung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

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

2.1 **Grundflächenzahl**

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich ist durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

§§ 16 und 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

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 II. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 1.1, 1.2).

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als „offene Bauweise“ festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

5.1 Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind auch 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.

Überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) dürfen die Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

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

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Fuß- und Radweg herzustellen.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Verkehrsgrünfläche herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Einfriedungen oder Aufschüttungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht 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. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Auf der privaten Grünfläche ist nur eine Nebenanlage bis 20 m³ zulässig.

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe IV. Hinweise, Nr. 8: Pflanzliste).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sind soweit wie möglich zu vermeiden.

10.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe IV. Hinweise, Nr. 5: Bodenschutz).

10.3 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Unterkellerungen, Teiche, Zisternen) unzulässig.

Die Ausführung unterirdischer baulicher Anlage kann ausnahmsweise nach Vorlage des Einzelnachweises über die Deckschichtenmächtigkeit in einem vorhabenbezogenen Baugrundgutachten beim Landratsamt Tübingen im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens ggf. möglich sein.

Die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001 / 20.10.2010. sind zu beachten (siehe III. Nachrichtliche Übernahme).

10.4 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dachdeckung 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.

10.5 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.

10.6 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken.

10.7 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt.

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (siehe IV. Hinweise, Nr. 8: Pflanzliste).

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen der Pflanzliste zulässig (siehe IV. Hinweise, Nr. 8: Pflanzliste).

Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

11.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (Pfg)

Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe IV. Hinweise, Nr. 8: Pflanzliste).

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.2 Pflanzgebot „private Grünflächen“ / „Privatgärten“

Die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, der Zufahrten oder Wege gärtnerisch anzulegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) zu verwenden.

11.3 Pflanzgebot „Verkehrsgrünfläche“

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, können zugelassen werden.

12. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen (einschl. unterirdischer Stützbauwerke) in Anspruch genommen werden.

14. Höhenlage des Grundstücks

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

Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke anzupassen. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche liegt, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und Verkehrsfläche bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzuheben.

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.

Im Anschluss an die Gebäude sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Untere Wiesen - Erweiterung“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

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

1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind zulässig:

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

1.2 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässige Dachneigungen:

- bei Satteldächern 25° bis 40°
- bei versetzten Pultdächern 15° bis 35°
- bei Pultdächern 8° bis 15°.

Falls die Dachneigung kleiner gleich 15° beträgt, müssen die Dachflächen begrünt werden.

1.3 Dacheindeckung

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

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

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 0,50 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,50 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,30 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser 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 bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 0,80 m hoch sein und müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Beran-
kung
- Holzzäune.

Tote Einfriedigungen wie Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

5. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

- unter 60 m² Wohnfläche: mindestens 1 Stellplatz
- ab 60 m² Wohnfläche: mindestens 1,5 Stellplätze.

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

7. 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.

Im Anschluss an die Gebäude sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO
§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001 / 20.10.2010.

Die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

IV. HINWEISE

1. 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. Fund 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.

2. Baugrunduntersuchung / Geotechnik / Deckschichtmächtigkeit

Auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet holozäne Abschwemm-Massen bzw. im nordöstlichen Teil des Plangebiets pleistozäner Lösslehm, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Der Baugrund besteht in den oberen Bereichen aus stark bindigen Schluff- und Tonböden, die nach unten in steinige Verwitterungsböden des Keupers übergehen.

Im östlichen Bereich wurden auch Hindernisse durch beginnende Felsböden des Keupers festgestellt. Die Mutterboden-Mächtigkeiten liegen bei ca. 0,40 m.

Diese Böden wurden zwischen 1,0 m bis 3,0 m unter Gelände festgestellt und bilden einen mäßigen und setzungswilligen Untergrund. Von Nordosten nach Südwesten werden die Lehmböden immer mächtiger.

Die Steinanteile in den Böden nehmen nach unten zu (steinige Verwitterungslehme des Keupers). Teilweise wurden auch leichte Schichtungen innerhalb der Böden festgestellt, was auf die beginnenden Felsböden im Untergrund hindeutet.

Insgesamt sind nur mäßige Tragwerte auf dem Straßenplanum mit stark frostempfindlichen Böden zu erwarten. Bodenaustauschmaßnahmen sind erforderlich.

Grundwasser wurde bei den Schurfarbeiten nicht festgestellt. Die stark bindigen Böden sind als gering wasserdurchlässig zu bewerten. Versickerungsanlagen für Straßen- oder Gebäudeflächen sind auf Grund der geringen Versickerungsleistung nicht empfehlenswert.

Da es sich bei den Schürfungen nur um punktuelle Aufschlüsse handelt, sind Abweichungen nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bei der Erkundung der Deckschichtenmächtigkeit im Gebiet zeigte sich der Übergang vom Lettenkeuper zum Oberen Muschelkalk zwischen ca. 6,40 m u. GOK (BK 2) und 8,90 m u. GOK (BK 1).

Bei Beschränkung der Aushubtiefen auf ca. 2,40 m u. GOK im Nordwesten des Baugebietes (im Hinblick auf die minimal festgestellte Deckschichtenmächtigkeit bei BK 2) ist im Baufeld eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit zum Schutz des Karstgrundwasserleiters vorhanden.

In Teilbereichen ist entsprechend den Bohrergebnissen eine größere Aushubtiefe bei ausreichend verbleibender Deckschichtmächtigkeit ggf. möglich. Im konkreten Einzelfall muss der jeweilige Nachweis durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens geführt werden.

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

3. Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.

Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über den bestehenden Wassergraben, der neben dem südwestlich des Gebietes gelegenen Feldweg (Flst. Nr. 3248) verläuft. Der Wassergraben mündet beim Regenüberlaufbecken (RÜB) Baisingen in einen verdolten Bereich und vereinigt sich mit dem Entlastungsgraben des RÜBs. Nach der Einleitung in den Seltengraben wird das Regenwasser über das Hochwasserrückhaltebecken „Göttelfinger Tal“ gedrosselt weitergeleitet.

4. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 2.2) zu beachten.

5. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben 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.

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

6. 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.

7. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) hingewiesen.

8. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Bei der Wahl der Sorten sollte die fachkundige Beratung durch den Fachbetrieb/-händler in Anspruch genommen werden, so dass auch ein Baum in geeigneter Wuchshöhe für den Hausgarten ausgewählt wird. Zudem sind die gemäß Nachbarrechtsgesetz vorgegebenen Abstände zur Grundstücksgrenze entsprechend der endgültigen Höhe der Bäume oder Sträucher einzuhalten.

Heimische Obstbäume
(feuerbrandresistente Sorten wählen)

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
Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina

Hasel
Kornelkirsche
Liguster
Schlehe
Hundsrose

<u>Pflanzen für die extensive Dachbegrünung</u>	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Sedum album	Schneepolster
	Sempervivum tectorum	Dachwurz
	Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
	Melica ciliata	Perlgas
	Cerastium tomentosum	Hornkraut
	var. Columnae	
	Sedum reflexum	Tripmadam
	Lychnis viscaria 'Feuer'	Pechnelke
	Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
	Thymus serpyllum/	Thymian
	Thymus spec.	

9. Landwirtschaft

Das Baugebiet „Untere Wiesen - Erweiterung“ 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, Gerüche, Pflanzenschutzmaßnahmen etc.) verbunden sein kann.

10. DIN Normen / Einsehbarkeit

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

11. Bauantrag / Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit dem eingetragenen Höhenbezugspunkt (siehe I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 2.2) und mit den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Nachbargrundstücken beizulegen;
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Rottenburg am Neckar, den 23.08.2018, ergänzt 23.11.2018

gez. Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „UNTERE WIESEN - ERWEITERUNG“

Begründung vom **23.08.2018**, ergänzt **23.11.2018**



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

**Anlage 1:
Städtebauliches Konzept vom 30.05.2018**

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung kann der Bedarf an Baugrundstücken jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Die Stadt hat oft keinen direkten Zugriff auf die vorhandenen und regelmäßig erfassten Baulücken, da diese zum überwiegenden Teil in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt. Im Stadtteil Baisingen gibt es derzeit insgesamt 37 Baulücken - 27 in ausgewiesenen Baugebieten, 10 in der „unbeplanten“ Ortslage - und alle im Privateigentum (Stand: 01.05.2018).

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

In Baisingen wurden im Rahmen des städtischen Wohnbaulandprogramms drei potentielle Wohnbaugebiete für eine künftige Entwicklung betrachtet (Hinter dem Schlossgarten - Erweiterung, Ölacker, Untere Wiesen - Erweiterung). Auf Grund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde die Erweiterungsfläche zum Bereich „Untere Wiesen“ priorisiert und soll nun realisiert werden.

Mit der Ausweisung eines ergänzenden Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze auch mittelfristig gesichert werden. Es können insgesamt ca. 27 Baugrundstücke geschaffen werden. Mit der Erweiterung der „Untere Wiesen“ wird der Ortsrand abgerundet und die bauliche Entwicklung am südöstlichen Rand von Baisingen abgeschlossen.

Am 26.04.2017 hat der Ortschaftsrat Baisingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“ gefasst. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes - Variante 4 - vom 06.09.2016 sollte die Planung weitergeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Baisingen gefolgt und hat am 30.05.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Zusätzlich wurde vorgegeben, dass die Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser eine Größe von durchschnittlich 500 m² nicht überschreiten sollen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 17.11.2017) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Baisingen in Verlängerung der Tiergarten- und der Stauffenbergstraße. Es handelt sich um eine leicht geneigte Süd-West-Hanglage. Das Gelände weist ein annähernd gleichmäßiges Gefälle auf (Höhenlage: 488 müNN bis 483 müNN).

Der ca. 1,5 ha große Planbereich wird

- im Osten durch die bebauten Grundstücke Stauffenbergstraße 22, 24 und 26 begrenzt,
- im Süden durch die Wegparzellen der geschotterten Feldwege Flst. Nr. 393 und 468,
- im Westen durch die landwirtschaftlich genutzte Parzelle Flst. Nr. 490/2,
- im Norden durch die bebauten Grundstücke Tiergartenstraße 22, Paul-Lincke-Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Franz-Lehar-Straße 12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Parzellen (oder Teilflächen der Parzellen) Flst. Nr. 458, 463, 464, 465, 467, 469/1, 469, 470, 472, 474, 488/3, 488, 489, 490/1, 2952, 2954 und 2955.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001 / 20.10.2010; diese Rechtsverordnung wird nachrichtlich übernommen.

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der privaten Parzellen Nr. 464 (ca. 626 m²) und 489 (ca. 76 m²) befinden sich alle übrigen Parzellen in städtischem Eigentum.

4.3 Planungsrecht

Um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu erwirken, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich „Untere Wiesen - Erweiterung“ grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Untere Wiesen“, rechtsverbindlich seit 09.10.1978 (1. Änderung vom 26.02.1982: Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe und Änderung der Geschosszahl; 2. Änderung vom 15.06.1988: Regelungen zu Nebenanlagen; 14.09.1995: Ergänzung der Gaubensatzung).

Der aktuelle Planbereich überlagert den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Untere Wiesen“ aus dem Jahr 1978 mit den Parzellen Nr. 2952 und 2955 und ersetzt diesen dort.

5. Verfahrensart

Nachdem die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich am 13.05.2017 in Kraft getreten ist, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31. Dezember 2019 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem § 13a BauGB-Verfahren, d.h. die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB ist möglich.

5.1. Verfahrenswahl

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, obliegt die Entscheidung für ein Verfahren der Gemeinde (freiwillige Wahl); eine Begründung hierzu ist nicht erforderlich. Ein Anspruch auf das ggf. kostengünstigere Verfahren besteht nicht.

5.2 Voraussetzungen

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB müssen in sachlich-inhaltlicher Sicht gegeben sein:

- Eine Anwendung ist nur für Bebauungsplanverfahren möglich, nicht für Flächennutzungsplanung.
- Der Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (reine oder allgemeine Wohngebiete) begründen. Unter die Vorschrift der ausschließlich zulässigen Nutzungsart „Wohnen“ fallen auch wohnungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen (z.B. Seniorenwohnheime, Pflegeheime); eine städtebauliche Einordnung, wodurch Wohnnutzungen sinnvollerweise ergänzt werden (z.B. durch bestimmte Versorgungseinrichtungen), ist erforderlich.
- Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) ist weiterhin Pflicht.
- Die Planungsziele gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelten uneingeschränkt (u.a. gemäß Satz 3 weiterhin vorrangig vorhandene Potentiale zu aktivieren -„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).
- Die Grundsätze für den Bebauungsplan werden weiterhin durch § 1 Abs. 6 BauGB vorgegeben; dabei wird sich nicht nur auf das neue Baugebiet beschränkt, sondern auch das eingeschlossen, was sich aus dem städtebaulichen Umfeld des neuen Baugebietes ergibt.
- Die Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).
- Die Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) müssen berücksichtigt werden; das Planungserfordernis muss begründet werden.

Hinsichtlich des räumlichen Anwendungsbereiches bestehen folgende Voraussetzungen:

- Es muss sich um Flächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) mit Anschluss an bebaute Gebiete durch mindestens eine Grenze handeln, unabhängig von der Lage im Gemeindegebiet (d.h. anschließend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB oder an Bebauungsplangebiete gemäß § 30 BauGB); eine Bebauung für den „Anschluss“ muss vorhanden sein; die Untergrenze liegt bei ca. sechs Gebäuden, die zum regelmäßigen Aufenthalt für Menschen geeignet sind.
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m² (d.h. max. 9.999 m²). Die Flächenbegrenzung bezieht sich nur auf die neu ausgewiesenen Flächen; Altbestand

wird nicht angerechnet. Die Grundfläche bezieht sich jeweils auf den einzelnen Bebauungsplan, außer wenn die einzelnen Bebauungspläne in engem Zusammenhang stehen.

Die Grundfläche von 1 ha wird im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ermittelt (d.h. der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf; ohne GRZ oder zulässige Grundfläche wird als „Hilfskonstruktion“ die Fläche ermittelt, die voraussichtlich versiegelt wird).

Bei Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfolgt keine Anrechnung auf die zulässige Grundfläche.

Verkehrsflächen werden ebenfalls nicht mitgerechnet, da sie nicht im „Bauland“ liegen. Es können somit Geltungsbereiche von ca. 3 bis 4 ha entstehen.

Der zeitliche Anwendungsbereich ist durch die gesetzliche Befristung eingeschränkt:

- Das Bebauungsplanverfahren muss bis 31.12.2019 durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet sein. Wird dieser nicht gefasst, dann durch die Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 gefasst sein. Die Bekanntmachung ist später möglich; ebenso ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.

5.3 Verfahrensschritte

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass

- von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und ein Ausgleich nicht erforderlich wird; also keine Ausgleichspflicht besteht,
- eine Umweltprüfung entfällt und ebenso Umweltbericht, Angabe der Umweltinformationen (bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung), Monitoring und zusammenfassende Erklärung entfallen,
- die Belange des Umweltschutzes weiterhin berücksichtigt werden müssen, das formalisierte Verfahren jedoch nicht erforderlich ist,
- die Entwicklungspflicht aus dem FNP entfällt,
- nur eine redaktionelle Berichtigung des FNPs (d.h. kein Änderungsverfahren) erforderlich ist,
- für die Abwägung die allgemeinen Bestimmungen gelten.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Baugrunduntersuchung¹

Das Baugeologische Büro Biller & Breu, Waghäusel-Kirrlach, wurde vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit einer Baugrunduntersuchung und einer orientierenden Altlastenbegutachtung beauftragt.

Methodik des Gutachtens:

Für die Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurden am 21.02. und 08.03.2018 sieben Baggerschürfungen bis max. 3,60 m Tiefe ausgehoben. Die angetroffenen Bodenschichten sind in Schichtprofilen zeichnerisch dargestellt und detailliert beschrieben.

¹ Ingenieurgeologische Stellungnahme „Stadt Rottenburg am Neckar OT Baisingen, NBG Untere Wiesen II“; Baugeologisches Büro Biller & Breu, Waghäusel-Kirrlach vom 20.03.2018

In den angrenzenden Straßen wurden drei Rammkernsondierungen bis jeweils 1,0 m Tiefe zur Erkundung der Asphalte mit Unterbauten angebohrt, beprobt und chemisch untersucht.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Der Baugrund besteht in den oberen Bereichen aus stark bindigen Schluff- und Tonböden, die nach unten in steinige Verwitterungsböden des Keupers übergehen. Im östlichen Bereich wurden auch Hindernisse durch beginnende Felsböden des Keupers (Dolomitsteine, Tonmergelsteine, Tonsteine) festgestellt. Insofern ist im östlichen Bereich (östlich der Wegparzelle Nr. 469/1) bei normalen Kanaltiefen von 3,0 m bis 3,50 m mit Hindernissen und eventuell erforderlichen Meißelarbeiten beim Kanalgrabenaushub zu rechnen. Von Nordosten nach Südwesten werden die Lehmböden immer mächtiger. Die Mutterboden-Mächtigkeiten liegen bei ca. 40 cm.

Diese Böden zeigen steife, teilweise steif bis weiche Konsistenzen bei mittlerer bis ausgeprägter Plastizität. Sie wurden zwischen 1,0 m bis 3,0 m unter Gelände festgestellt und bilden einen mäßigen und setzungswilligen Untergrund.

Die Steinanteile in den Böden nehmen nach unten zu; es handelt sich dann um steinige Verwitterungslehme des Keupers. Teilweise wurden auch leichte Schichtungen innerhalb der Böden festgestellt, was auf die beginnenden Felsböden im Untergrund hindeutet.

Diese Böden zeigen überwiegend steife, teilweise auch steife bis halbfeste Konsistenzen, z.T. auch mit weichen bis steifen Zwischenlagen. Bei einigen Schürfen wurden unterhalb auch steinige Lagen bzw. beginnende Felsböden des Keupers festgestellt.

Insgesamt sind nur mäßige Tragwerte auf dem Straßenplanum mit stark frostempfindlichen Böden zu erwarten. Bodenaustauschmaßnahmen sind vorzusehen. Die rein lehmigen Böden sind als mäßig bis schlecht verdichtungswillig zu bewerten und für einen Wiedereinbau ohne Bodenverbesserungsmaßnahmen nicht geeignet.

Grundwasser wurde bei den Schurfarbeiten nicht festgestellt. Die stark bindigen Böden sind als gering wasserdurchlässig zu bewerten. Versickerungsanlagen für Straßen- oder Gebäudeflächen sind auf Grund der geringen Versickerungsleistung nicht empfehlenswert.

Da es sich bei den Schürfungen nur um punktuelle Aufschlüsse handelt, sind Abweichungen nicht auszuschließen.

6.2 Baugrunderkundung Deckschichtenmächtigkeit²

Da die Schürfgruben der ingenieurgeologischen Stellungnahme nur bis max. 3,60 m u. GOK ausgeführt wurden, liegt die Endtiefe der Schürfgruben innerhalb der Keuperschichten, so dass keine belastbaren Aussagen zur Deckschichtmächtigkeit gewonnen werden können.

Auf Grund der Lage des Baugebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIA müssen zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einzelner Bauvorhaben wie unterkellerte Gebäude, Zisterne n o.ä. die Angaben zur Mächtigkeit der Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk vorliegen. Diese mussten in ergänzenden Untersuchungen ermittelt werden.

Die HPC AG, Rottenburg am Neckar, wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar für die ergänzende Erkundung zur Feststellung der Deckschichtenmächtigkeit beauftragt.

Methodik des Gutachtens:

Für die ergänzende Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt fünf Rammkern-/Rotationskernbohrungen bis 10 m u. GOK ausgeführt. Die Lage der Bodenaufschlüsse ist in einem

² BV Baugebiet „Untere Wiesen - Erweiterung“, Rottenburg-Baisingen: Baugrundgutachten zur Deckschichtenmächtigkeit, Gutachten Nr. 2183410, HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 20.11.2018

Lageplan eingetragen. Die Bohrerergebnisse wurden in Profilen erfasst, in einer gutachterlichen Stellungnahme beschrieben und hinsichtlich der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone bewertet.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Der Übergang vom Lettenkeuper zum Oberen Muschelkalk zeigte sich zwischen ca. 6,40 m u. GOK und 8,90 m u. GOK.

Bei Beschränkung der Aushubtiefen auf ca. 2,40 m u. GOK im Nordwesten des Baugebietes (im Hinblick auf die minimal festgestellte Deckschichtenmächtigkeit bei BK 2) ist im Baufeld eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit zum Schutz des Karstgrundwasserleiters vorhanden.

In Teilbereichen ist entsprechend den Bohrerergebnissen eine größere Aushubtiefe bei ausreichend verbleibender Deckschichtmächtigkeit ggf. möglich. Im konkreten Einzelfall muss der jeweilige Nachweis durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens geführt werden.

Da sich die Angaben auf die jeweiligen Untersuchungsstellen beziehen, können Abweichungen auf Grund der Heterogenität des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen, zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen bei Aushubarbeiten in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von min. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen. Hierbei können die unteren Dolomite nicht als Deckschicht gewertet werden. Befreiungen für Eingriffe in die Deckschicht werden nicht in Aussicht gestellt.

6.3 Habitatstrukturanalyse³

Um die artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die geplante Baugebietsentwicklung zu ermitteln, waren Untersuchungen der Artengruppe Vögel notwendig. Außerdem wurde eine Bestandsaufnahme des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese vorgenommen. Die Habitatstrukturanalyse und die avifaunistische Erhebung (Kartierung Vögel) wurden im Frühjahr 2017 begonnen.

Methodik des Gutachtens:

Es erfolgte eine schrittweise Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange anhand der Fragen:

- Welche Arten können durch das Vorhaben betroffen sein?
- Wie wirkt das Vorhaben auf die Arten?
- Treten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG oder § 19 Abs. 1 BNatSchG ein?

Im Hinblick auf die strukturelle Eignung des Gebietes und die fehlende Datengrundlage zum dortigen Artenvorkommen wurden Geländearbeiten in den Monaten April bis Juni 2017 durchgeführt mit:

- Erfassung der Vögel über Revierkartierung und
- Erfassung des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ mittels Geländebegehung am 12.05.2017 und 29.05.2017.

Betroffenheit von Arten:

Die Ergebnisse spiegeln das für den Naturraum bzw. das auf Grund des vorhandenen Habitatpotenzials zu erwartende Artenspektrum wieder.

³ Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauflächen in Rottenburg am Neckar - Baisingen „Untere Wiesen“; menz umweltplanung, Tübingen vom 04.07.2018

- Europäische Vogelarten:
 - Gehölzbrüter (Amsel, Grünfink, Elster, Blaumeise) kommen am Nord- und Ostrand des Geltungsbereiches vor; sie sind nicht im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eingestuft.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.
 - Vögel der Agrarlandschaft (Feldlerche, Feldsperling, Star als Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz):
Nistplätze von Feldsperling, Star und Dorngrasmücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches;
Lebensstätten der Feldlerche liegen entfernt südlich und östlich in den angrenzenden Ackerflächen und werden durch die geplante Bebauung (zusätzliche Kulissenwirkung) nicht beeinträchtigt.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.
 - Vögel der Siedlungen (Haussperling als Art mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz):
Nistplätze von Haussperling und Hausrotschwanz liegen außerhalb des Baugebietes;
Störungen bzw. anlage- oder baubedingte Zerstörung sind nicht zu erwarten.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (insb. gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) müssen notwendige Eingriffe in Gehölzbestände/Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

- Lebensräume der FFH-Richtlinie Anhang I
 - Magere Flachland-Mähwiesen:
Es handelt sich hierbei um artenreiche, wenig gedüngte, extensiv bewirtschaftete und blütenreiche Mähwiesen; sie sind im Hinblick auf Biodiversitätsschäden gemäß § 19 BNatSchG von naturschutzrechtlicher Relevanz.
Innerhalb des Untersuchungsraums wurden zwei Erfassungseinheiten des Lebensraumtyps festgestellt (Parzelle Nr. 489 im Südwesten und Parzellen Nr. 458, 463, 464, 465, 467 und 2954 im Osten des Plangebietes).

Durch Bebauung werden Magere Flachland-Mähwiesen von ca. 0,48 ha zerstört; dieser Verlust ist als erheblicher Eingriff in den Lebensraumtyp zu bewerten. Damit die Haftungsfreistellung von Schäden an natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG greift, muss der Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen berücksichtigt werden, indem der Eingriff vermieden wird oder ein Ausgleich durch Wiederherstellung des Lebensraumtyps an anderer Stelle erfolgt.

Der Eingriff in die Magere Flachland-Mähwiesen könnte vermieden werden, wenn sie von den überbaubaren Flächen ausgenommen würden und stattdessen eine Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit zwingendem Erhalt des FFH-Lebensraumtyps oder als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit Auflage einer zweischürigen Mahd und Abräumen des Mähgutes getroffen würde.

Durch die geplante Wohnbaulandentwicklung in Ergänzung der „Untere Wiesen“ scheidet diese Möglichkeit aus; die Fläche würde um ca. ein Drittel reduziert werden und würde nicht mehr sinnvoll erschlossen werden können.

Als „Ausgleichsmaßnahme“ des Eingriffs verbleibt die zweite Möglichkeit in Form der Neuanlage oder Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese in gleichem Umfang an anderer Stelle (siehe Pkt. 7.7).

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan berücksichtigt zum einen die allgemeinen Gegebenheiten in einem ländlichen Umfeld und zum anderen das direkte Umfeld in Form der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen.

Die vorhandene Bebauung der benachbarten Wohngebiete „Untere Wiesen“ ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzelhäusern geprägt. In Vorbereitung auf eine Gebietserweiterung sind bereits Anschlussmöglichkeiten an der Tiergartenstraße und der Stauffenbergstraße vorgesehen.

Im Vorfeld der städtebaulichen Planung wurden zwei verschiedene Erschließungsvarianten entwickelt: eine Variante mit einer kleinen Ringerschließung und zwei bzw. drei nachgeordneten Stichstraßen und eine Variante mit ausschließlicher Ringerschließung.

Im Verlauf der Grundstücksverhandlungen hatte sich herausgestellt, dass nicht alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sind. Auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses, dass Bauland künftig nur auf Flächen entwickelt werden soll, die im Eigentum der Stadt sind, wurden die Entwürfe derart überarbeitet, dass eine Entwicklung des Baugebietes auch ohne die fehlenden Flächen möglich ist.

Der Ortschaftsrat sprach sich in seiner Sitzung am 26.04.2017 einstimmig für die Variante mit ausschließlicher Ringerschließung im Gebiet aus. Die westlich gelegene Tiergartenstraße wird nach Süden verlängert. Sie führt weiter nach Osten und bindet mit zwei bereits vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an die Stauffenbergstraße an: einmal zwischen den bebauten Grundstücken „Stauffenbergstraße 22 bzw. 24“ und einmal südlich des bebauten Grundstücks „Stauffenbergstraße 26“.

Auf der Grundlage der Erschließungsplanung (Stand: Vorplanung vom 16.05.2018) wurde das städtebauliche Konzept aktualisiert (Stand: 30.05.2018, siehe Anlage 1). Die projektierten Wohnbaugrundstücke wurden im Hinblick auf eine angestrebte „Verdichtung“ dahingehend überarbeitet, dass der Anteil der Grundstücke unter 500 m² Grundstücksfläche im Vergleich zum Entwurf vom 06.09.2016 erhöht wurde. Die geplante Grundstücksanordnung ermöglicht insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit.

Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand von Baisingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen. Im Baugebiet wird insbesondere Wert auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung, eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und eine landschaftliche Einbindung gelegt. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der südwestlich geneigten Hanglage sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser geplant. Die frei wählbare Gebäudestellung und Gebäudeorientierung des Konzepts zielt auf gute aktive und passive Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie.

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 27 Baugrundstücke:
13 Grundstücke zwischen 400 m² und 450 m²,
10 Grundstücke zwischen 500 m² und 550 m² - jeweils für Einzelhausbebauung - und
2 Grundstücke über 600 m² für Doppelhausbebauung.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 470 m². Für das ca. 1,5 ha große Plangebiet wird mit der geplanten Parzellierung voraussichtlich folgender „Dichtewert“ erreicht:

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner ⁴
Minimalvariante	27 (mit 1 WE je Grundstück)	62
Maximalvariante	54 (mit 2 WE je Grundstück)	124
„bestandsorientierte“ Variante	13 (mit 2 WE je Grundstück) 14 (mit 1 WE je Grundstück)	60 +32=92

Pro Hektar ergeben sich folgende Werte:

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø-Bruttowohndichte Baisingen
Minimalvariante	41 EW / ha	60,3 EW / ha
Maximalvariante	83 EW / ha	62,6 EW / ha
„bestandsorientierte“ Variante	61 EW / ha	63,4 EW / ha
Mittelwert	61,6 EW / ha	62,1 EW / ha

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes entspricht somit dem „örtlichen Dichtewert“.⁵

7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend ackerbaulich und als Grünland genutzt. Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung.

Insofern ist die Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß sinnvoll. Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers.

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

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

Zum Schutz des Karstgrundwasserleiters muss eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet vorhanden sein. Im Hinblick auf die minimal festgestellte Deckschichtenmächtigkeit ergibt sich eine Beschränkung der Aushubtiefen auf ca. 2,40 m u. GOK (im Nordwesten); in Teilbereichen ist ggf. eine größere Aushubtiefe möglich; hierbei muss im konkreten Einzelfall der jeweilige Nachweis ausreichend verbleibender Deckschichtmächtigkeit durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens geführt werden.

7.3 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen, am südlichen Rand zumindest teilweise.

Des Weiteren sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und im Bereich der Parkierungsflächen unter Verwendung einheimischer Laubbäume und Sträucher zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich; auf Grund der Baugebietsorientierung bleibt es bei einem Siedlungsrand mit Freibereichen und Gartenflächen.

Der Außenbereich als Naherholungsziel ist für die Bevölkerung weiterhin über das Wegenetz erreichbar.

⁴ Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

⁵ Im Regionalplan sind als Planungsziel für Mittelzentren in der Randzone des Verdichtungsraums und damit der Stadt Rottenburg am Neckar einschließlich der Teilorte für die Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs ein durchschnittlicher Dichtewert von 80 EW/ha als Mindestdichte vorgesehen.

7.4 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Bepflanzungen, auch zur Dachbegrünung verbessert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt; in den Randbereichen insbesondere zur Ortsrandeingrünung (Pflanzgebotsfläche).
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.
- Öffentliche Stellplätze werden mit Grünflächen ergänzt.

7.5 Konzeption Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept sieht die Verlängerung der Tiergartenstraße nach Süden mit einer Breite von 6,0 m brutto ohne Gehwege vor. Die in West-Ost-Richtung verlaufenden Teilstücke weisen eine Breite von 5,50 m brutto ebenfalls ohne Gehwege auf. Dieser flächensparende Ausbau entspricht dem der vorhandenen Wohnstraßen; nur die Bestandsflächen in der Tiergarten- und der Stauffenbergstraße verfügen über einseitige schmale Gehwege.

Die Realisierung von ca. 27 Wohngebäuden im geplanten Wohngebiet "Untere Wiesen - Erweiterung" wird zu zusätzlichem Verkehr führen; dieser kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Einige öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Erschließungsstraßen in Kombination mit Verkehrsgrünflächen vorgesehen.

Fuß- und Radweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dient der Bestandssicherung und der Zugänglichkeit des Außenbereiches.

7.6 Konzeption Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.⁶

Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über den bestehenden Wassergraben, der neben dem südwestlich des Gebietes gelegenen Feldweg (Flst. Nr. 3248) verläuft. Der Wassergraben mündet beim Regenüberlaufbecken (RÜB) Baisingen in einen verdolten Bereich und vereinigt sich mit dem Entlastungsgraben des RÜBs. Nach der Einleitung in den Seltengraben wird das Regenwasser über das Hochwasserrückhaltebecken „Göttelfinger Tal“ gedrosselt weitergeleitet.

7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen verschlechtern wird. Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind keine expliziten Maßnahmen erforderlich. Jedoch sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen.

⁶ Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Maßnahmen bzgl. der Artengruppe Vögel:

- Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen.

Durch die neue Flächennutzung werden am östlichen Gebietsrand Magere Flachland-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp) in einer Größenordnung von ca. 0,48 ha zerstört, was etwa einem Drittel der Gebietsfläche entspricht. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden muss.

Durch die Einstufung als „erheblicher Eingriff in den betroffenen FFH-Lebensraumtyp“ unterliegt die Sachlage dem Umweltschadensrecht, was der Wertigkeit des Artenschutzes gleichzusetzen ist und nicht der Abwägung unterliegt. Des Weiteren greift die Regelung infolge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13b BauGB nicht, wonach Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

Für den Ausgleich des Eingriffs durch Neuanlage oder Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese in gleichem Umfang an anderer Stelle ist laut Artenschutzfachbeitrag eine Entwicklung des Lebensraumtyps aus bestehendem Grünland aussichtsreich.

Hierfür gibt es mehrere Optionen:

- Rückführung einer Vielschnittnutzung mit Rasenmäher auf ehemaligen, bisher nicht als Lebensraumtyp oder Verlustfläche erfassten Mähwiesenflächen. Hier ist es in der Regel ausreichend, an Stelle der häufigen Kurzmahd eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes einzuführen.
- Extensivierung vorhandener intensiver Grünlandnutzung auf zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes. Eine anfängliche Aushagerung der Flächen kann erforderlich sein. Dazu muss in den ersten drei Jahren eine häufigere Mahd erfolgen; der erste Schnitt sollte dann bereits Anfang bis Mitte Mai durchgeführt werden.
- Wiederaufnahme der zweischürigen Nutzung brach gefallener Grünlandflächen.

In allen Fällen sollte eine Düngung der Flächen in den ersten Jahren unterbleiben. Nach ca. fünf Jahren kann eine Erhaltungsdüngung erforderlich werden.

Ausgesprochene Nassstandorte sind nicht geeignet, da sich hierauf keine Mageren Flachland-Mähwiesen entwickeln können.

Sollte der Artenbestand unbefriedigend sein, ist eine Mähgutübertragung oder umbruchlose Ansaat hilfreich.

Die Neuanlage einer Flachland-Mähwiese auf Ackerstandorten ist ebenfalls möglich, sollte aber auf Grund der Flächenkonkurrenz zu landwirtschaftlich hochwertigen Flächen und der höheren Ertragsfähigkeit dieser Standorte als „Ultima Ratio“ angesehen werden.

Die Prüfung der in Frage kommenden städtischen Flächen in Baisingen ergab, dass die erforderlichen Ausgleichsflächen von 4.800 m² Magere Flachland-Mähwiese durch Entwicklung ebensolcher auf den folgenden städtischen Parzellen bereitgestellt werden:

- Nr. 2133/2 mit 2.200 m² im Gewinn „Lange Äcker“ (zwischen zwei vorhandenen Magerwiesen, momentan als Acker genutzt)
- Nr. 2080 mit 1.460 m² im Gewinn „Galgenwiesen“ (bestehendes Grünland, aber Fettwiese)
- Nr. 2077 mit 1.710 m² im Gewinn „Galgenwiesen“ (bestehendes Grünland, aber Fettwiese).

Für die Entwicklung der Magerwiesen wird ein gezieltes Maßnahmen-Management mit notwendigen Aushagerungsmaßnahmen, dauerhafter Bewirtschaftung und Maßnahmen zur Überprüfung des Erfolgs erstellt.

Die Pächter der betreffenden Parzellen sind dem Thema „Ausgleichsflächen“ sehr zugewandt und werden über das Konzept mit den erforderlichen Maßnahmen zur erfolgreichen Umsetzung informiert.

Im Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Umweltauswirkungen durch die Neuversiegelung von Flächen infolge Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Acker in Gartenflächen) sind zwar zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten jedoch im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt; insofern ist kein Ausgleich erforderlich.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ gemäß § 13b Satz 1 BauGB als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO (mit Einschränkungen) festgesetzt. Diese Gebietsart dient entsprechend ihrer Zweckbestimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO „allgemein zulässigen Nutzungen“, d.h. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch diese Möglichkeit können Versorgungseinrichtungen die Wohnnutzung sinnvollerweise ergänzen.

Unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation, die eine kleinräumige Ergänzung bestehender Wohngebiete am Rand des Stadtteils Baisingen darstellt, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhe) definiert. Hierbei wurde sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld orientiert.

Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgrößen maximal 0,4. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wurde die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen berücksichtigt; des Weiteren die Lage im Gebiet selbst, da ein Teil der Neubebauung den Ortsrand bildet.

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe wurde entsprechend am Rand des Plangebietes auf maximal 4,50 m bzw. 7,50 m festgesetzt, ansonsten auf 5,50 m bzw. 8,50 m im Hinblick auf die Eigenart der Umgebung.

Als Bezugshöhe für die einzelnen Baugrundstücke gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.

Die Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks ist an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube, notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig. Aufschüttungen im Anschluss an die Gebäude sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheitenbegrenzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Um eine flexible Grundstücksaufteilung zu erreichen, sind entlang der Erschließungsstraßen „Baustreifen“ festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten sind überwiegend freistehende Einzelhäuser zu erwarten. Darüber hinaus ermöglicht das Planungskonzept aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern.

Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein hohes Maß an Flexibilität zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben meist eine Tiefe von 14 Metern; der Abstand zu Grundstücksgrenzen entspricht überwiegend dem Mindestgrenzabstand gemäß LBO; nur in wenigen Bereichen - zur südlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - beträgt der Abstand 5 Meter. Die nördlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung wird durch die festgesetzten Baugrenzen nicht beeinträchtigt.

Die frei wählbare Gebäudestellung ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Damit werden eine unangemessene Verdichtung und eine damit verbundene erhöhte Verkehrsbelastung mit ihren Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Dieses Ziel wird ebenfalls mit der Beschränkung, dass ebenerdige Stellplätze in der Vorgartenzone nur auf der Hälfte der Gebäudelänge zulässig sind, verfolgt.

Des Weiteren sind Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden.

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

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

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Tiergartenstraße bzw. die Stauffenbergstraße, indem vorhandene Anschlüsse genutzt werden. Im westlichen Teil der Tiergartenstraße (in Verlängerung des Bestandes) ist bei einer Gesamtbreite von 6,0 m kein Gehweg vorgesehen. Die Erschließungsabschnitte, die nach Osten zur Stauffenbergstraße führen, weisen eine Brutto-Breite von 5,50 m und ebenfalls keine Gehwege auf.

Vereinzelte sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze vorgesehen, die mit Verkehrsgrünflächen zur Gebietsbegrünung kombiniert sind. Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, können in den Verkehrsgrünflächen zugelassen werden. Eine weitere festgesetzte Verkehrsgrünfläche sichert die Zugänglichkeit der privaten Grünfläche (Parzelle Nr. 464).

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sichert die Anbindung an den Außenbereich mit seinem landwirtschaftlich genutzten Wegenetz.

8.6 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Auf den privaten Grünflächen ist jeweils nur eine Nebenanlage bis 20 m³ zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

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

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

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel nicht zu gefährden.

8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zu deren Erhaltung

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

Pro Baugrundstück ab einer Größe von 300 qm ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich oder weniger als 15° beträgt. Am Rand der westlich und südlich gelegenen Baugrundstücke ist ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Begrünung des Ortsrandes festgesetzt.

Diese Festsetzungen zielen auf die Eingrünung der Baugrundstücke und die landschaftsrechtliche Einbindung des Baugebietes. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll auch erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

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.

8.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie einseitig geneigte Pultdächer) und zur Dachneigung wird auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen und die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen.

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

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

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

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich weitgehend aufgekauft und verfügt mit Ausnahme zweier privater Parzellen über die Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,53 ha.

Gesamtfläche	1,53 ha	100 %
Wohnbauflächen	1,21 ha	79,1 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	0,25 ha	16,3 %
private Grünflächen	0,07 ha	4,6 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 10.500 € (brutto).

Kosten für Fachgutachten:

Den zu erstellenden Fachgutachten und Maßnahmen entsprechen folgende Kosten:

<u>gesamt (brutto, gerundet):</u>	<u>ca. 42.020 €</u>
Luftbildauswertung durch Kampfmittelbeseitigungsdienst	150 €
Baugrundgutachten / ingenieurgeologische Stellungnahme	8.000 €
Baugrunderkundung zur Feststellung der Decklehmmächtigkeit	14.450 €
Habitatstrukturanalyse und Kartierung Vögel	2.000 €
Maßnahmenkonzept Entwicklung Magere Flachland-Mähwiesen:	710 €
Umsetzung und Erhaltung der Ausgleichsflächen:	ca. 16.710 €

<u>Erschließungskosten (einschl. Ingenieurhonorar, brutto, gerundet):</u>	<u>1.125.000 €</u>
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 812.000 €
Kanalisation - Anteil Straßenentwässerung 50%	ca. 312.000 €

13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, Verkehrsgrünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am 14.08.2018 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit rund 14.240 € brutto jährlich ermittelt.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>gesamt (brutto)</u>	<u>ca. 14.240 €</u>
Straßenunterhaltung	ca. 5.520 €
Straßenbeleuchtung	ca. 160 €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 1.300 €
Unterhaltung und Pflege Verkehrsgrün	ca. 1.180 €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 6.080 €

Rottenburg am Neckar, den 23.08.2018, ergänzt 23.11.2018

gez. Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Städtebauliches Konzept vom 30.05.2018, unmaßstäblich

