

Bebauungsplan "Westlich der Eyacher Straße"

M 1:500

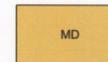
Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

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



Dorfgebiet
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ
 II
 TH
 FH

Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Traufhöhe als Höchstmaß
 Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

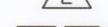
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD, vPD, PD

SD = Satteldach, vPD = versetztes Pultdach
 PD = Pultdach

Nutzungsschablone (Füllschema)

Baugebiet
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlagen
Bauweise
Dachform

Verkehrsflächen

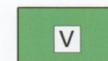
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen
 besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
 (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Anpflanzen Bäume



Erhaltung Bäume

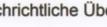
Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Nachrichtliche Übernahme

Grenze der Dorfbildsatzung



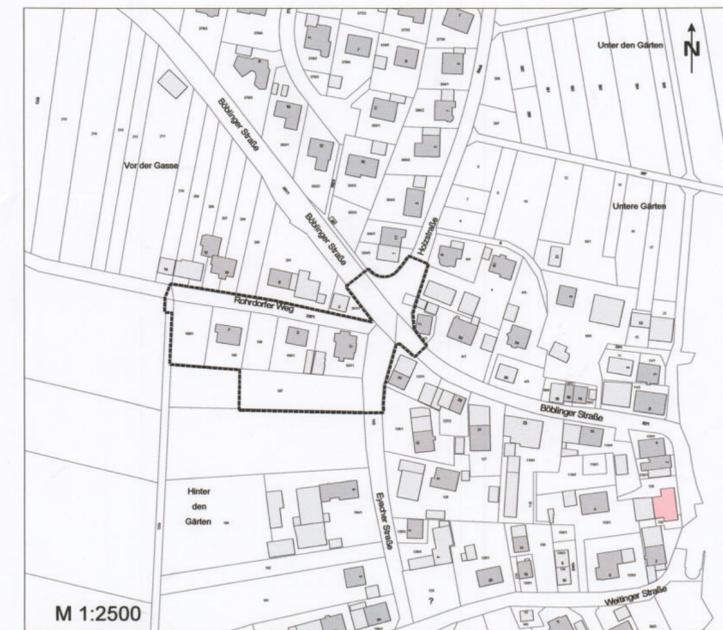
Geplante Grundstücksgrenze



Grenze des Bebauungsplanes "Heißgräte"



Bestehende Gebäude



VERFAHRENSVERMERKE

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

28.07.2015

Ortsübliche Bekanntmachung

am 04.03.2016

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

26.01.2016

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 14.03.2016 bis 13.04.2016

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

vom 11.12.2015

Begründung in der Fassung

vom 11.12.2015

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

24.01.2017

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

vom 07.12.2016

Begründung in der Fassung

vom 07.12.2016

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 25.01.2017

[Signature]
 Erster Bürgermeister

[Signature]
 Leiterin des
 Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

18.08.2017

Rottenburg am Neckar, den 18.08.2017

[Signature]
 Leiterin des
 Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
 STADT ROTTENBURG AM NECKAR
 STADTTEIL ECKENWEILER

3. FERTIGUNG

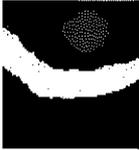
BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Westlich der Eyacher Straße“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 07.12.2016

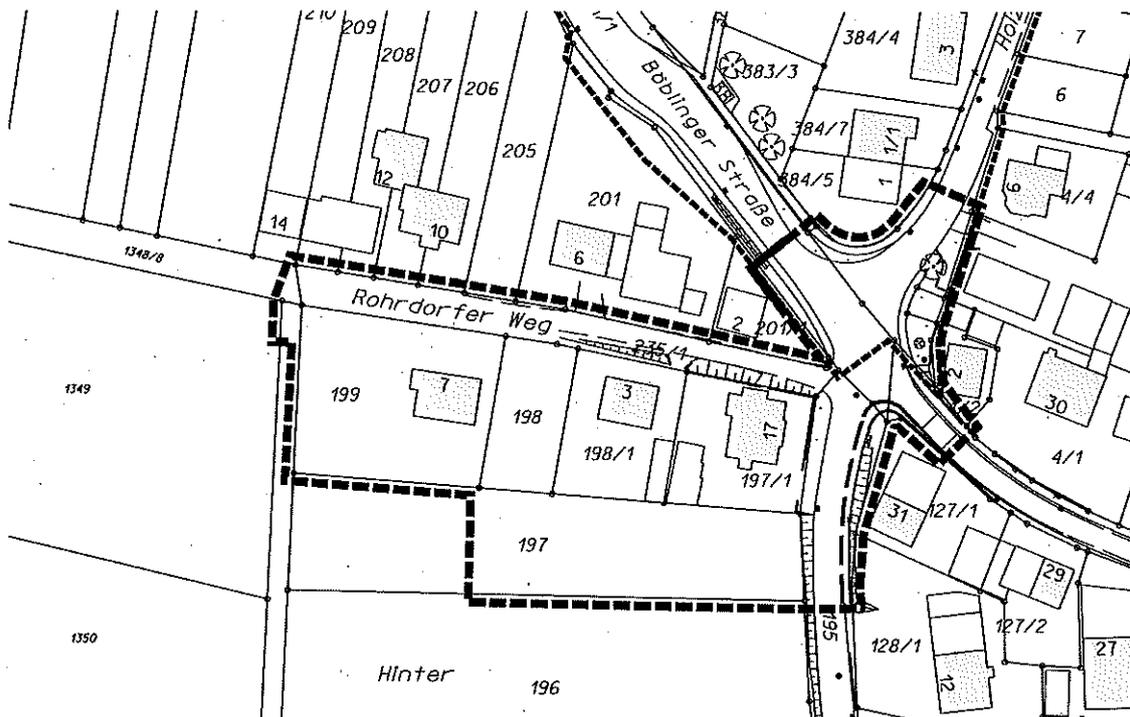
Rechtsverbindlich seit 18.08.2017



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WESTLICH DER EYACHER STRASSE“

Textteil vom 07.12.2016

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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 25.01.2017

Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 18.08.2017

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

18.08.2017

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Westlich der Eyacher Straße" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Dorfgebiet (MD1, MD2)

§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären.

Ausnahmsweise können Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung darüber hinaus zugelassen werden, wenn durch Geruchsgutachten nachgewiesen wird, dass durch sie die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar belästigt wird.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

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

2.1 **Grundflächenzahl**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

GRZ: siehe Planeinschrieb

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.

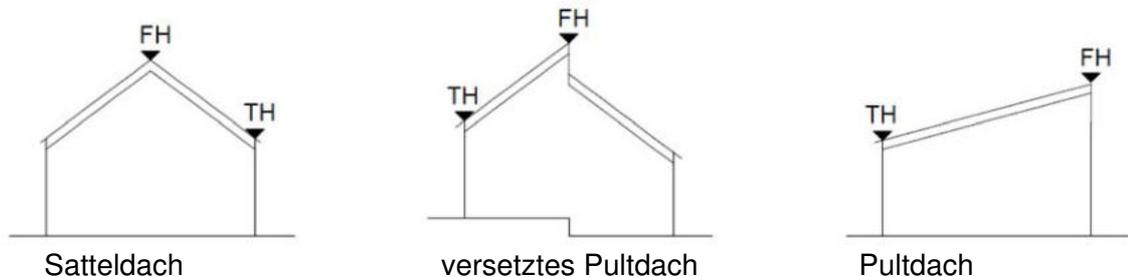
2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt das vorhandene Geländeniveau in Grundstücksmittelpunkt.

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.

WH, FH: siehe Planeinschrieb



3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 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 zulässig. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsgrünfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig, sofern die maximal zulässige Unterbrechung der festgesetzten Verkehrsgrünfläche nicht überschritten wird (s. Ziff. I.7.1).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

7.1 Öffentliche / Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen. Für Ein- und Ausfahrten dürfen die festgesetzten Flächen je Baugrundstück bzw. je Hauptgebäude bis maximal 5 m Breite unterbrochen werden.

Zweckbestimmung: Private Zufahrt

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als private Grundstückszufahrt herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Als durchgängiger Anschluss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halb-offen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

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

9.1 Minimierung der Versiegelung

Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrassen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

9.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.
(s. Hinweis Ziffer IV. 2)

9.3 Wasserhaushalt

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

9.4 Artenschutz

Insektenschutz

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

Fledermäuse und Vögel

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (Oktober bis Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch des Brutgeschäftes der Vögel liegt.

Müssen Bäume mit Nisthöhlen gefällt werden, sind zur Sicherung der ökologischen Funktion im Umfeld Nisthilfen zu installieren, die als kurz- bis mittelfristiger Ersatz der verlorenen Höhlenstrukturen dienen. Diese CEF- Maßnahmen müssen im Vorgriff auf die Rodungsarbeiten durchgeführt werden und dienen zur Vermeidung der Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

9.5 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 entsprechend der Pflanzliste Ziffer IV.5 dauerhaft zu bepflanzen.

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

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. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (s. Ziff. IV.5). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus o.g. Artenliste empfohlen.

10.2 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (Pfg)

Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. Ziff. IV.5) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenliste zu ersetzen.

12. 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 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WESTLICH DER EYACHER STRASSE“

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

Die für den Geltungsbereich 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 "Westlich der Eyacher Straße" für die Grundstücke in den Nutzungsbereichen MD 2 außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985

Örtliche Bauvorschriften für den Nutzungsbereich MD 2

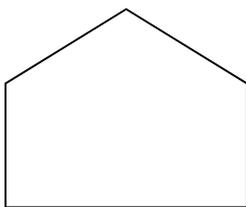
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

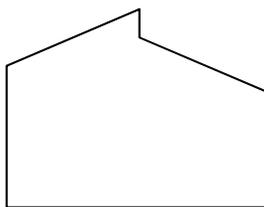
1.1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind zulässig

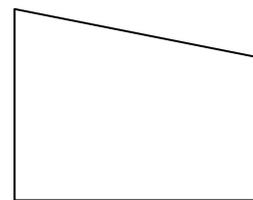
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer.
- für Wirtschaftsgebäude sind außerdem Pultdächer zulässig.



Symmetrisches Satteldach



Versetztes Pultdach



Pultdach

Die Festsetzungen nach I.9.5. (Dachbegrünung) und II.1.1.2 (Dachneigung) sind zu beachten.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude im Dorfgebiet MD 2 beträgt 35° bis 45°. Bei Wirtschaftsgebäuden sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 8° bis 15° zulässig.

Sofern die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt, sind die Dachflächen zu begrünen (s. Ziffer I.9.5, IV. 5).

1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Bei Satteldächern sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zur Gebäudeaußenwand 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, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge 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

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und dürfen maximal 1,0 m hoch sein.

Als Materialien sind zulässig

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

Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück, das neu bebaut wird, 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. Werden Baugrundstücke über das Trennsystem entwässert, ist der Überlauf der Zisterne an den Regenwasserkanal anzuschließen, ansonsten an den Mischwasserkanal.

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.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle 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. 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.

3. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Welche Pflanzen halten auf leichten Gründächern durch?“ (2007, <http://www.lwg.bayern.de/landespflege/bauwerksbegrueung/28462/>) hingewiesen.

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. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

<u>Obstbäume</u>	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
<u>Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
<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
<u>Pflanzen für die extensive Dachbegrünung</u>	Sedum album Sempervivum tectorum Sesleria albicans Melica ciliata Cerastium tomentosum var. Columnae Sedum reflexum Lychnis viscaria 'Feuer' Potentilla neumanniana Thymus serpyllum/ Thymus spec	Schneepolster Dachwurz Kalk-Blaugras Perlgras Hornkraut Tripmadam Pechnelke Frühlingsfingerkraut Thymian

6. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

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. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Baumpflanzungen und unterirdische Leitungsführung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

8. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

9. Mögliche Störungen im Dorfgebiet

Bei dem Plangebiet „Westlich der Eyacher Straße“ und dessen Umfeld handelt es sich um Dorfgebiete. Diese sind entweder planungsrechtlich als solche festgesetzt oder aufgrund der Nutzungen faktisch als solche einzuschätzen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass künftige BewohnerInnen mit möglichen Störungen und Beeinträchtigungen zu rechnen haben, welche sich durch die in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen ergeben können.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Obstbaubetrieb mit Mosterei bzw. Lohnmosterei, Brennerei, Hofladen mit Direktvermarktung und sonstigen Nebenanlagen. Außerdem werden von dort aus Wald-, Obstbaum- und sonstige landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Die Erweiterung um eine Lohnbrennerei ist geplant. Von diesem Betrieb gehen Geräusch-, Geruchs-, Staub- und sonstige Emissionen aus, die sich auch im Plangebiet auswirken können. Beispielhaft zu nennen sind Emissionen aus dem Ziel-, Quell und Zirkulationsverkehr mit betriebseigenen Fahrzeugen und Maschinen sowie Publikumsverkehr, Geräuschemissionen ausgehend von der Freihaltung von Geflügel sowie infolge von Vergrämnungsmaßnahmen zum Schutz des Obstanbaus, Geruchs- und Staubemissionen als Folge der Bewirtschaftung von Wiesen, Feldern und den Waldflächen einschließlich des Baumschnitts und der Verarbeitung anfallenden Holzes durch Sägen, Spalten u.Ä., Abdriften von Pflanzenschutzmitteln und den biologischen Pflanzenschutz.

Auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten ist nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Dorfgebieten vorrangig Rücksicht zu nehmen (Vorrangklausel); die Schutzwürdigkeit des Wohnens ist entsprechend eingeschränkt.

Rottenburg am Neckar, den 07.12.2016

VERFAHRENSVERMERKE

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

28.07.2015

Ortsübliche Bekanntmachung

am 04.03.2016

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

26.01.2016

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 14.03.2016 bis 13.04.2016

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

vom 11.12.2015

Begründung in der Fassung

vom 11.12.2015

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

24.01.2017

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

vom 07.12.2016

Begründung in der Fassung

vom 07.12.2016

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 25.01.2017

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

18.08.2017

Rottenburg am Neckar, den 18.08.2017

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes



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

. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Westlich der Eyacher Straße“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 07.12.2016

Rechtsverbindlich seit 18.08.2017

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

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



Dorfgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH

Traufhöhe als Höchstmaß

FH

Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o

Offene Bauweise



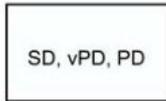
nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



SD = Satteldach, vPD = versetztes Pultdach

PD = Pultdach

Nutzungsschablone (Füllschema)

Baugebiet
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlagen
Bauweise
Dachform

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

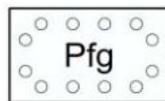


Öffentliche Grünfläche

(Zweckbestimmung Verkehrsgrün)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Anpflanzen Bäume



Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme



Grenze der Dorfbildsatzung



Geplante Grundstücksgrenze



Grenze des Bebauungsplanes "Heißgräte "



Bestehende Gebäude

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsverfahren**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereichs**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren**
- 5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur**
 - 5.1 Auswirkungen des bestehenden Obstbaubetriebs
 - 5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 6. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Erschließungskonzept
 - 6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - 7.6 Verkehrsflächen, Zufahrten
 - 7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 7.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 7.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Planungs- und Erschließungskosten**
- 12. Folgekosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsverfahren

Zwischen Rohrdorfer Weg und Eyacher Straße im Stadtteil Eckenweiler sollen durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs dringend benötigte Wohnbauplätze geschaffen werden. Mit der geplanten Innenentwicklung und Nachverdichtung können zur Verfügung stehende Flächenpotenziale genutzt werden.

Das Areal westlich der Eyacher Straße ist für eine zeitnahe Bebauung geeignet. Durch den Bebauungsplan wird eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung gesichert, insbesondere soll die Zulässigkeit der Bebauung gesteuert und mögliche Konflikte abgearbeitet werden.

Grundsatzbeschluss durch den Ortschaftsrat

Am 17.04.2013 hat der Ortschaftsrat Eckenweiler einen Grundsatzbeschluss zum Planungskonzept (Stand 03.04.2013) und zur Weiterführung der Planung gefasst.



Abb.1: Städtebauliches Konzept vom 03.04.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine umfassende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nicht durchgeführt; diese ist im Zuge eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Eigentümer des südlich des Plangebiets gelegenen Obstbaubetriebs konnte sich bereits am 17.09.2013 bei einem Abstimmungstermin mit dem Baudezernat und dem Landratsamt über die Planung informieren und die Betriebsabläufe und Ausbauabsichten vorstellen.

Auf Grundlage der ursprünglichen Planung (s. BV 2014/257) wurde die Situation seitens des Obstbaubetriebs zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

- Betrieb verursacht erhebliche Emissionen, insbesondere sei die Abdrift der Pflanzenschutzmittel ein großes Problem (Mindestabstand zur Wohnbebauung 20 m),
- Geplante Wohnbebauung sei existenzgefährdend für seinen wachsenden Betrieb (aktuell gibt es neben den Familienangehörigen 6 weitere Beschäftigte),
- Hohes Potenzial für Klagen bei sechs künftigen Wohngebäuden,
- Es gibt keine Möglichkeit die bisherigen Nutzungen zu modifizieren, u.a. kann auf den Obstbau in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung nicht verzichtet werden.

Das Landratsamt, Abt. Landwirtschaft hat bei dem Abstimmungstermin am 17.09.2013 darauf hingewiesen, dass die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs zur Vermeidung von Konflikten im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen seien. Als mögliche Lösung wurde die Entwicklung eines Dorfgebiets unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Hofstelle gesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 09.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

In der Stellungnahme des **Landratsamts** vom 29.01.2014 wird von der Abt. Landwirtschaft auf folgendes hingewiesen:

- Innenentwicklung sowie Schutz wertvoller landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Außenbereich werden grundsätzlich begrüßt;
- Hinweis auf den Betrieb mit 4 ha Intensivobstbau und 3 ha Wald: regelmäßiger Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Geräusche durch akustischen Vogelschreck und akustischen Wühlmausvertreiber, (Lohn-) Mosterei, Brennerei, Hofladen mit Kundenverkehr, Holzverarbeitung (Sägen, Spalten);
- Konfliktpotenzial: entweder alternatives Plangebiet oder Hecke zwischen Betrieb und geplanter Wohnbebauung und Hinweis der künftigen Bewohner/innen auf die genannten möglichen Störungen.

Die Abt. Umwelt und Gewerbe des LRA weist darauf hin, dass nach § Abs. 1 Satz 2 BauNVO im geplanten Dorfgebiet auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist und die Schutzwürdigkeit des Wohnens entsprechend eingeschränkt ist.

Das **Regierungspräsidium** Tübingen hat mit Schreiben vom 04.02.2014 im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes darauf hingewiesen, dass die Unterlagen für eine naturschutzrechtliche Bewertung nicht ausreichend sind. Es solle zumindest noch eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ nach § 44 BNatSchG durchgeführt werden. Hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft wird auf das Vorgehenskonzept Hochwasserisikomanagement in Baden-Württemberg verwiesen.

Empfehlender Aufstellungsbeschluss

Am 19.11.2014 hat der Ortschaftsrat Eckenweiler auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts vom 28.10.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Westlich der Eyacher Straße“ als Empfehlung gefasst.



Abb.2: Städtebauliches Konzept vom 28.10.2014

Das Konzept setzte eine Einbeziehung des bestehenden Obstbaubetriebs in das Plangebiet um und beinhaltete einen um 2 m vergrößerten Abstand zwischen Obstbaubetrieb und nördlich geplanter Wohnbebauung.

Die für den 02.12.2014 im Gemeinderat vorgesehene Beratung des Aufstellungsbeschlusses wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

Verkleinerung des Plangebiets

Die ursprünglich vorgesehene bauliche Nutzung der gesamten an die Eyacher Straße angrenzenden Freifläche konnte nicht realisiert werden, da der hierfür notwendige Grunderwerb durch die Stadt nicht möglich war. Neues Baurecht soll jedoch nur geschaffen werden, wenn die Stadt Eigentümerin der zu entwickelnden Flächen ist.

Aus diesem Grund wurde der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans dahingehend verkleinert, dass das südliche Plangebiet einschließlich des bestehenden Obstbaubetriebs mit Wohn- und Betriebsgebäuden und der nördlich angrenzenden Obstbaumwiese (Flst. Nr. 196) herausgenommen wurde.

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts vom 29.06.2015, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 28.07.2015 beschlossen, 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. Damit folgte er dem entsprechenden Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Eckenweiler vom 22.07.2015.



Abb.3: Städtebauliches Konzept vom 29.06.2015

Das städtebauliche Konzept sieht westlich der Eyacher Straße eine Realisierung von zwei Baugrundstücken vor. Damit vergrößert sich der Abstand zwischen dem bestehenden Obstbaubetrieb und den nördlich geplanten Wohngebäuden (im Vergleich zur ersten städtebaulichen Konzeption) von ca. 16 m auf ca. 43 m.

Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 26.01.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Westlich der Eyacher Straße“ und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 14.03.2016 und dem 13.04.2016 statt. Von zwei Bürgern wurden Anregungen vorgetragen. Diese betreffen zum einen die Baumöglichkeiten auf einem Flurstück innerhalb des Baugebietes „Westlich der Eyacher Straße“ und zum anderen die Situation eines südlich angrenzenden Obstbaubetriebes.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

- Die Stellungnahme des Landratsamts Tübingen umfasst folgende Themen:
 - Landwirtschaft: Innenentwicklung zum Schutz wertvoller landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich, Hinweis auf die vielfältigen Nutzungen des bestehenden Obstbaubetriebes und das Konfliktpotential mit dem Plangebiet.
 - Umwelt und Gewerbe: Niederschlagswasserbeseitigung.
- In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden aus ingenieurgeologischer Sicht Hinweise zur Geotechnik vorgetragen.

- Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH bezieht sich auf vorhandene Telekommunikationslinien der Telekom, die Prüfung einer Ausbauentscheidung im Plangebiet und die Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen.

2. Übergeordnete Planungen

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung 14.02.2014) ist die zu überplanende Fläche als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

3. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet „Westlich der Eyacher Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** von den Grundstücken am Rohrdorfer Weg. Als Ausnahme soll eine Teilfläche von ca. 4 qm des privaten Flurstücks Nr. 201/1 in den Planbereich einbezogen werden, da diese für die Umsetzung des Erschließungskonzepts (Neubau Gehweg) erforderlich ist.
- im **Osten** und **Nordosten** durch die Baugrundstücke an der Einmündung der Holzstraße in die Böblinger Straße sowie an der Eyacher Straße,
- im **Westen** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen am Übergang zur freien Landschaft mit Ackerflächen und Obstbaumwiesen.
- im **Süden** durch eine Obstbaumwiese des bestehenden Obstbaubetriebs.

Der Geltungsbereich umfasst folgende private Grundstücke: Flst.Nr. 197/1, 198, 198/1, 199 und Teilflächen der privaten Flst.Nr. 4/2, 197 und 201/1. Folgende öffentliche Flurstücke befinden sich als Gesamt- oder Teilfläche im Geltungsbereich: Flst.Nr. 82/1, 195, 235/1, 384/6, 351/1, 1348/8 und 1354.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Eckenweiler und grenzt an den alten Ortskern an. Es ist über die Eyacher Straße und den Rohrdorfer Weg an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden, in kurzer fußläufiger Entfernung befinden sich die öffentlichen Einrichtungen des Ortes. Die Grundstücke am Rohrdorfer Weg sind bis auf zwei Baulücken bebaut, die südliche Teilfläche des Plangebiets wird als Wiese genutzt.

Südlich des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück Nr. 194/1 ein **Obstbaubetrieb**. Die Hofanlage ist im vorderen Teil nach Norden und Westen geschlossen. Die Haupttätigkeiten finden im auf zwei Seiten umschlossenen Hof statt. Betriebsgeräusche aus dem Hof z.B. durch den dort befindlichen Hofladen strahlen vorwiegend nach Süden und Osten ab; dort befinden sich bereits unmittelbar Wohngebäude. In den hinteren Teil der Hofanlage (mit Mosterei) kommt man über eine Zufahrt, die nördlich der Hofanlage liegt.

Die Mosterei ist überwiegend in den Obst-Erntemonaten September und Oktober in Betrieb. Das Obst für die Brennerei wird unmittelbar nach der Ernte gewaschen, gemahlen und unter dem Einsatz von Pumpen in Fässer eingeschlagen und dann nach ca. 4 bis 6 Wochen gebrannt, gelagert und schrittweise auf Flaschen gefüllt. Mosten und Brennen sind im Wesentlichen Tätigkeiten, die sich auf die Wintermonate beschränken.

Auf der Hofstelle werden noch ca. 30 Hühner gehalten. Es gibt eine Dunglege. Außerdem ist mit Geräuschen durch rangierende Maschinen (Traktoren, Gabelstapler, Aufsitzmäher, Rasenmäher, Fräse) zu rechnen. Im Westen der Hofstelle befinden sich auf dem Grundstück noch ca. 0,14 ha Obstbauflächen. Weitere Obstbauflächen liegen weiter westlich jenseits eines Graswegs.

Das **Plangebiet und dessen näheres und weiteres Umfeld** wird durch (dörflich) gemischt genutzte Grundstücke oder Grundstücksteile geprägt. Neben der ursprünglichen Baustruktur mit landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden (teilw. Leerstand) und mehreren Wohngebäuden, befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet ein im Jahr 1970 genehmigtes Werkstattgebäude (Zimmereibetrieb).

Das Areal ist aufgrund der Nutzungen als faktisches Dorfgebiet einzuschätzen. Die bestehenden Dorfgebiete in Eckenweiler sind gekennzeichnet durch das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und landwirtschaftlichen Nutzungen. Die vorhandenen Wohngebäude sind durch die noch teilweise ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen (Scheunen, Nutzgärten) in ihrem Umfeld vorgeprägt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Bebauungsplan „Heißgräte“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“ überlagert den seit 15.11.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Heißgräte“ im nördlichen Bereich.

Dorfbildsatzung

Der Geltungsbereich liegt im Regelungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985. Die Festsetzungen der Dorfbildsatzung sollen in den Bebauungsplan für die straßenbegleitende Bebauung an der Eyacher Straße (MD 1) übernommen bzw. ergänzt werden. Im Bereich MD 2 tritt die Dorfbildsatzung mit dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften "Westlich der Eyacher Straße" außer Kraft.

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 insbesondere nach § 13 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.

5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung handelt, erfolgt die Erweiterung "Westlich der Eyacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Die Stadt Rottenburg a.N. wendet darüber hinaus die Ausgleichsfiktion im Rahmen des beschleunigten Verfahrens an. Der Eingriff gilt bereits vor der Planung als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.1 Auswirkungen des bestehenden Obstbaubetriebs

Südlich des Plangebiets ist ein Obstbau- und Brennereibetrieb mit Hofladen und ca. 4 ha intensivem Obstanbau vorhanden, von dem entsprechende Emissionen (Lärm und Gerüche) ausgehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in Nachbarschaft zu diesem Betrieb eine Bebauung ermöglicht. Davon ausgehend, dass es sich hierbei um Wohngebäude handeln wird, entsteht grundsätzlich ein Konfliktpotenzial.

Dem wurde auf planerischer Ebene insoweit Rechnung getragen, als das geplante Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen wird, in welchem sowohl landwirtschaftliche Betriebe als auch Wohnnutzungen zulässig sind. Tatsächliche Konflikte durch das künftige Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen sind jedoch nicht auszuschließen.

Zur Sicherung der Obsternte werden in regelmäßigen Abständen Pflanzenschutzmittel eingesetzt, um Früchte vor diversen Krankheiten zu schützen. Zusätzlich wird ein akustischer Vogelschreck eingesetzt und zur Schädlingsbekämpfung ein akustischer Wühlmausvertreiber verwendet. Von beiden Geräten ist zeitweise mit Geräuschemissionen zu rechnen. Der Obstbaubetrieb verfolgt mit der Brennerei und der Mosterei zwei Verarbeitungsstrategien. Der Betrieb verkauft nahezu die gesamte Obsternte bzw. deren Verarbeitungsprodukte im betriebseigenen Hofladen. Hier ist mit viel Publikumsverkehr durch die Kunden zu rechnen.

Ein weiterer Betriebszweig ist in der Bewirtschaftung von 3 ha Wald zu sehen. Damit gehen auch Arbeiten, wie das Sägen und Spalten des Holzes am Betrieb einher.

Der Betrieb Däuble ist ein wachsender Betrieb, der künftig u. a. auch in die Lohnmosterei einsteigen möchte; das heißt, dass während der Apfelernte auch Äpfel von anderen Landwirten und Privatpersonen an die Mosterei angeliefert und verarbeitet werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist es wichtig, den Erhalt sowie die künftige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Obstbaubetriebes sicherzustellen.

Den künftigen Bewohnern des Baugebiets und ist im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu vermitteln, dass vom benachbarten Obstbaubetrieb zeitweise ortsübliche Geruch-, Staub- oder Lärmemissionen ausgehen können. Diese sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen.

Von Seiten des Landratsamtes wurde bei einem Abstimmungstermin im Sommer 2013 darauf hingewiesen, dass die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs Däuble im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen seien.

Durch das geänderte städtebauliche Konzept (Stand: 29.06.2015) werden die Belange des bestehenden Obstbaubetriebs in hohem Maße berücksichtigt und ein mögliches Konfliktpotenzial wesentlich verringert. Der vom Obstbaubetrieb als notwendig erachtete Mindestabstand von 20 m zwischen Betrieb und neuer Wohnbebauung wird mit ca. 43 m deutlich überschritten.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung zu berücksichtigen. Zur Prüfung dieser Sachverhalte wurde vom Büro Menz Umweltplanung eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Westlich Eyacher Straße“ in Rottenburg-Eckenweiler erarbeitet. Die Prüfung kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

„Durch das geplante Baugebiet „Westlich Eyacher Straße“ in Rottenburg-Eckenweiler kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Das Töten und Verletzen von besonders geschützten Vogelarten kann weitgehend vermieden werden, wenn in Gehölzbestände nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Tiere eingegriffen wird.

Das Beseitigen von Bäumen führt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten. Da höhlenbrütende Arten betroffen sind müssen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Vorgriff auf das Bauvorhaben Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wenn die betreffenden Bäume nicht erhalten werden können.

Gegen das Störungsverbot wird durch die geplante Entwicklung nicht verstoßen, da das Gebiet bereits jetzt stark durch die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt ist.

Die geplante Bebauung führt zu einem erheblichen Eingriff in einen Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie (Magere Flachland-Mähwiese). Zum Ausgleich wird die die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Vorkommen des Knöllchen-Steinbrechs als wertgebendes Element unter Anwendung des Heumulchverfahrens empfohlen“.

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten. Hierbei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung dörflich gemischter Nutzungen
- Schaffung von Baumöglichkeiten zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs
- Sicherung eines bestehenden Obstbaubetriebs mit Brennerei und Mosterei
- Realisierung eines gerechten Interessenausgleichs zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen
- Minimierung des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen für Natur und Landschaft

Das städtebauliche Konzept vom 29.06.2015 sieht die Festsetzung eines Dorfgebiets (MD 1, MD 2) nach § 5 BauNVO vor, welches die (dörflich geprägte) Bebauung des westlichen Ortsrandes von Eckenweiler widerspiegelt und den Entwicklungsabsichten des südlich des Plangebiets gelegenen Obstbaubetriebs Rechnung trägt.

Um den Abstand zur künftigen Bebauung zu vergrößern, hat der Obstbaubetrieb vom nördlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 196 in einem ersten Schritt bereits einen 2 m breiten Grundstücksstreifen unmittelbar an der Grenze entlang der vorhandenen Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksteil erworben. In einem zweiten Schritt wurde das ca. 27 bis 33 m breite Flst.Nr. 196 erworben und damit ein deutlicher Abstand zur nördlich geplanten Bebauung gesichert.

Westlich der Eyacher Straße ist die Realisierung von zwei Baugrundstücken vorgesehen. Der Abstand zwischen dem bestehenden Obstbaubetrieb und den nördlich geplanten Wohngebäuden vergrößert sich im Vergleich zur ersten städtebaulichen Konzeption von ca. 16 m auf ca. 43 m. Die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung (Eyacher Straße Nr. 3 und 6) betragen im Vergleich dazu ca. 16 bis 34 m.

Damit kann die Existenz und auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Obstbaubetriebs bzw. der landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen gesichert und zugleich die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Landwirtschaft, Gewerbe und der im Dorfgebiet zulässigen Wohnnutzung am Ortsrand von Eckenweiler gewährleistet werden.

In Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen; dadurch wird die Schutzwürdigkeit des Wohnens in Dorfgebieten entsprechend eingeschränkt. Die genannten Betriebe müssen jedoch ebenfalls Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen.

Eine Wohnbebauung wird nördlich des Obstbaubetriebs nicht erst mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht. Der an die Eyacher Straße angrenzende Teil der Grundstücke Flst.Nr. 196 und 197 ist bereits heute bebaubar. Davon ausgehend, dass es sich hierbei (unabhängig vom Bebauungsplan) um Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung handeln wird, entsteht grundsätzlich ein Konfliktpotenzial zwischen den künftigen Bewohnern der neuen Gebäude und dem Obstbaubetrieb.

Bezug nehmend auf die umgebende Bebauung ist eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant. Insgesamt ermöglicht der Entwurf die Realisierung von vier Bauplätzen. Mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m.

Mit der Festsetzung eines 3 m breiten Pflanzstreifens wird eine gute landschaftliche Einbindung der Neubebauung am westlichen Rand des Plangebiets umgesetzt. Die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen werden die ökologische Wertigkeit erhöhen und darüber hinaus die Vielfalt des Plangebiets steigern.

6.2 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept umfasst den Ausbau des Rohrdorfer Wegs und der Eyacher Straße sowie die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Böblinger Straße / Eyacher Straße / Holzstraße.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation, ist die Umgestaltung des o.g. Kreuzungsbereichs vorgesehen. Er ist derzeit überdimensioniert und verleitet zu hohen Fahrgeschwindigkeiten. Eine klare Verkehrsführung ist für Autofahrer/innen nicht sofort zu erkennen. Das Erschließungskonzept sieht eine Optimierung der Situation mit einem Mini-Kreisverkehr vor, welcher auch den Rohrdorfer Weg anbindet.

Eine abschnittsweise Realisierung ist denkbar. Zunächst ist erforderlich, den Rohrdorfer Weg auszubauen. In einem zweiten Schritt sollte der Ausbau des Kreuzungsbereichs einschl. der Anschlüsse an die Eyacher und Böblinger Straße sowie die Holzstraße erfolgen.

Der geplante Ausbaustandard der Straßen variiert in Abhängigkeit von der Verkehrsbedeutung und -belastung und nimmt zudem Bezug auf die bestehende räumliche Situation.

Folgende Regelquerschnitte sind vorgesehen (Bruttobreiten):

Rohrdorfer Weg:	ca. 4,40 m
Eyacher Straße:	ca. 6,65 m (einschl. 1,50 m Gehweg)

Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Die ursprünglich geplante Realisierung eines zusätzlichen Regenwasserkanals und ist aufgrund der geringen Anzahl möglicher Neubauten nicht mehr vorgesehen.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen.

Die Schwerpunkte liegen dabei im Bereich der Durchgrünung, beim Artenschutz und beim Grundwasserschutz. Nachfolgend sind diese Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

Maßnahme	Wirkung
M 1: Pflanzgebot Ortsrandeingrünung	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential;
M 2: Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Gartenflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 3: Nistkästen als Ersatz für Höhlenstrukturen	Artenschutz
M 4: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar)	Artenschutz
M 5: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 6: Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen
M 7: Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Grundwasserschutz
M 8: Bodenschutz Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen

Spezielle Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die vorhandene „Magere Flachland-Mähwiese“ (Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie) und das dortige Vorkommen des Knöllchensteinbrechs entsprechend der Empfehlung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Ziff. 5.2) sind nicht vorgesehen.

Mit der Entwicklung des Plangebiets „Westlich der Eyacher Straße“ wird die Innenentwicklung durch das Schließen von Baulücken gefördert. Damit kann die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich reduziert und notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Der gesetzlich geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden wird mit der Gebietsentwicklung realisiert.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende Nutzungsausschlüsse sind geplant:

- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ausnahmen nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Die Festsetzung des Dorfgebiets bildet die Nutzungen in der engeren und weiteren Umgebung ab und dient der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Obstbaubetriebs und weiterer dorfgebietstypischer Nutzungen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, überwiegend aus Wohnhäusern bestehenden Umgebungsnutzung. Damit soll zugleich die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Landwirtschaft, Gewerbe und der im Dorfgebiet zulässigen Wohnnutzung am Ortsrand von Eckenweiler gewährleistet werden. In Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen; dadurch wird die Schutzwürdigkeit des Wohnens in Dorfgebieten entsprechend eingeschränkt.

Es soll eine dorfnahе Nutzungsmischung ermöglicht werden, in der z.B. auch zeitgemäße nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können.

Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung (Großtiere) sind unzulässig. Sofern nachgewiesen wird, dass die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar belästigt wird, können Ausnahmen zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche, zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung (insbes. durch Gerüche) ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung entspricht den Regelungen in einem allgemeinen Wohngebiet; demzufolge sind sie als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO möglich.

Gartenbaubetriebe sind wegen der geringen Größe des Plangebiets und ihres Platzbedarfs unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Für die Dorfgebiete (MD 1, M 2) wird entsprechend der Eigenart des Gebietes eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung und die Lage im Raum, erfolgt eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen, auch im Hinblick auf die endgültige Ausformung des Siedlungsrandes.

Die Festsetzung einer Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse soll die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zusätzlich auf das in der Umgebung vorhandene Maß eingrenzen helfen, gleichzeitig aber die erforderlichen Spielräume bei der Grundstücksnutzung sichern. Mit dieser Konzeption soll eine den dörflichen Strukturen angemessene Grundstücksnutzung erreicht werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung freistehender Einzelhäuser, damit soll eine aufgelockerte Bebauung entsprechend des baulichen Umfelds realisiert werden.

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

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Mit der definierten Zulässigkeit von Nebengebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Nutzungen ermöglicht. Die Zulässigkeit beträgt höchstens 20 m³ umbauter Raum je Baugrundstück. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenflächen sichergestellt.

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

Stellplätze sind zudem auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge auch in der Vorgartenzone zulässig, sofern die maximal zulässige Unterbrechung der Verkehrsgrünfläche nicht überschritten wird. Diese Festsetzung dient einerseits der Böschungssicherung, soll aber andererseits eine flexible Grundstücksnutzung ermöglichen.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet und eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer verringert werden.

7.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

In den Gebieten MD 1 und MD 2 ist die höchstzulässige Zahl auf maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Damit sollen ortsuntypische Wohnstrukturen und die damit verbundenen Auswirkungen (Stellplatzbedarf) vermieden werden; neue Wohngebäude sollen sich in die dörfliche Struktur am Ortsrand von Eckenweiler einfügen.

7.6 Verkehrsflächen, Zufahrten

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind bedarfsorientiert auf das erforderliche Maß begrenzt. Entlang des Rohrdorfer Weges werden zum Schutz der Böschung die Zufahrtsbreiten je Grundstück beschränkt.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung (z.B. zur Gestaltung von Stellplätzen), zum Bodenschutz sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Daneben wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen übernommen, die sich u.a. aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergeben haben. Es handelt sich dabei um die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel bei der Beleuchtung im Baugebiet, der Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Herbst/Winter, um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden und um das Anbringen von Nisthilfen im Bedarfsfall. Die Maßnahmen im Einzelnen und deren Begründung können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Westlich Eyacher Straße“ entnommen werden.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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.

Damit soll eine Mindestdurchgrünung erreicht werden, um das Baugebiet am Ortsrand in die dörfliche Umgebung einzubinden. Die Pflanzung kleinwüchsiger oder mittelstark wachsender Sorten berücksichtigt die eher kleinteilige Parzellierung des Plangebiets. In den Gärten können Lebensraumfunktionen zumindest zum Teil erhalten werden.

7.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder mit Sorten aus der Pflanzliste zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

7.10 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 1 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

8. 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 gesichert bzw. erreicht werden.

Für die Grundstücke in der Baugebietsteifläche MD 2 tritt die "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 (Dorfbildsatzung) mit dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Diese Flächen befinden sich am Rand des derzeitigen Geltungsbereichs der Dorfbildsatzung und liegen zudem außerhalb der historischen Ortslage.

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll das vom Baubestand in der unmittelbaren Umgebung geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets weiter entwickelt werden.

In der Baugebietsteifläche MD 1 wird die bestehende Dorfbildsatzung durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“ Ziff. II.4 bis II.6 ergänzt. Dieser Bereich ist von der Eyacher und Böblinger Straße gut einsehbar und grenzt an die historische Ortslage an.

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. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der Kaufvertrag zum Erwerb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teilflächen des Fl.st. Nr. 197 wurde am 03.03.2016 geschlossen. Für die Realisierung des Erschließungskonzepts sind zudem Teilflächen der Flst.Nr. 199/1 und 201/1 erforderlich; die Unterzeichnung entsprechender Kaufverträge steht noch aus.

10. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	0,63 ha	100 %
Dorfgebiet MD	0,40 ha	63 %
Verkehrsfläche	0,17 ha	27 %
Verkehrsgrün	0,06 ha	10 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 8.400 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Ergänzende Fachgutachten und Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erforderte die Erarbeitung folgender externer Planungsleistungen, die von der Verwaltung nicht erbracht werden konnten.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (brutto)	ca.	3.800 €
Stadtplanerische Leistungen (brutto)	ca.	3.600 €

Erschließung (brutto incl. Baunebenkosten)

Erschließungsmaßnahmen Baugebiet/ Rohrdorfer Weg	ca. 96.000 €
Städtebauliche Maßnahmen	
Kreisverkehrsplatz/ Eyacher Straße	ca. 175.000 €

13. Folgekosten

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich auf ca. 8.900 EUR pro Jahr.

Rottenburg, den 07.12.2016

gez.
Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

gez.
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt