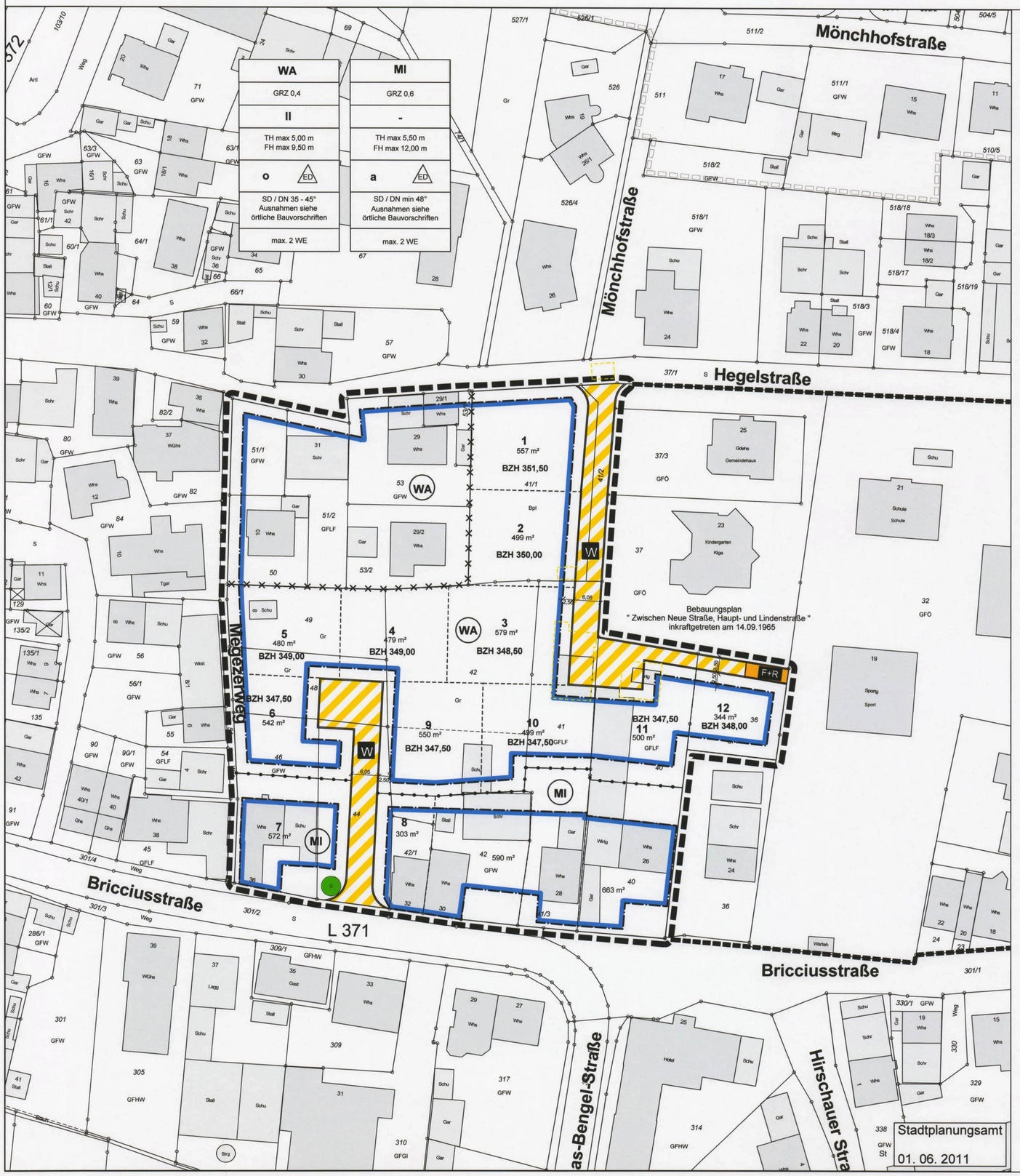
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

" Beim Megezerweg " 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

N



ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- TH max — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH max — Firsthöhe als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- W — Wohnweg
- F+R — Fuß- und Radweg

Anpflanzung von Bäumen

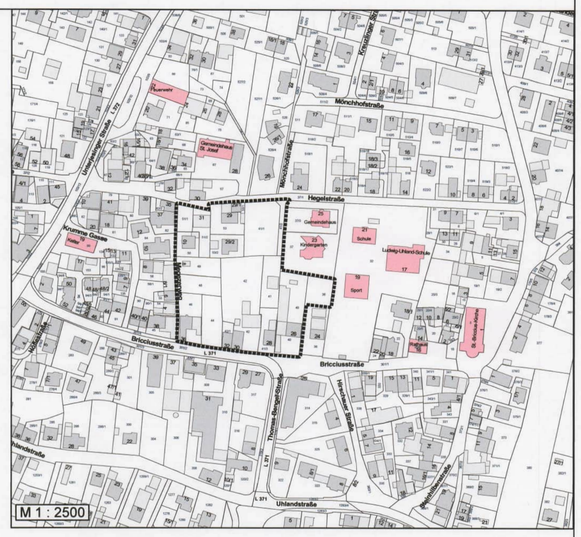
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Geplante Grundstücksgrenze
- Grenze der Dorfbildsatzung
- 1 — Nummer des Baugrundstücks
- BZH — Bezugshöhe in Meter über NN
- Abriss von Baulichkeiten

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzaht
II	maximale Zahl der Vollgeschosse
TH max 5,00 m FH max 9,50 m	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
o ED	Bauweise
SD / DN 35 - 45° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften	Dachform / Dachneigung
max. 2 WE	Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB		08. 04. 2008
Ortsübliche Bekanntmachung		18. 04. 2008
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB		
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		07. 06. 2011
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	20. 06. 2011
	bis	19. 07. 2011
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften	vom	01. 06. 2011
und Begründung	vom	01. 06. 2011
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		27. 09. 2011
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften in der Fassung	vom	01. 06. 2011
Begründung in der Fassung	vom	05. 09. 2011

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 28. 09. 2011

Bürgermeister

Gestaltungsbeirat Rottenburg am Neckar 7b

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit 04.11. 2011

Rottenburg am Neckar, den 04. 11.2011

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BEIM MEGEZERWEG“

PLANTEIL VOM 01. 06. 2011 IN KRAFT GETRETEN AM 04. 11. 2011

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind: Räume für sonstige nicht störende Gewerbetriebe.
Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 **Mischgebiet (MI)** § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) i.V.m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und/oder Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) für diese Höhen ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück in müNN festgesetzt.

Die Traufhöhe wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut.
(siehe auch B.1.2)

2.2 **Zahl der Vollgeschosse** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene (im WA) und abweichende Bauweise (im MI) festgesetzt. Bei abweichender Bauweise darf einseitig an die Grenze gebaut werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze, allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports") und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports" dürfen die Baugrenze ausnahmsweise in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von min. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. **Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

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

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

8.2 **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.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artenliste in den *"Hinweisen, Nr. 5."* zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

9.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

HINWEISE

1. Bodenfunde
Auf Grund der Lage zwischen den beiden Siedlungskernen ist damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mittelalterliche Siedlungsstrukturen angetroffen und zerstört werden können. Es wird daher um Mitteilung des Baubeginns mindestens 3 Wochen vor Beginn der Maßnahmen gebeten. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist zu gewährleisten.

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

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

3. 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.

4. Straßenausbauplan

Die Erschließungsplanung ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und den festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume	Äpfel:	Börtlinger Weinapfel Gehrers 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 Früh- zwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
Weitere Laubbäume:	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
Sträucher	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose

6. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Gesteinen des Gipskeupers. Im Untergrund des Plangebietes können noch auslaugungsfähige Gipslagen, verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume sowie Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslager sollte ggf. auf eine Versickerung verzichtet werden.

Für Neubauvorhaben wird auf Grund der beschriebenen geologischen Verhältnisse eine frühzeitige objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B. Örtliche Bauvorschriften
§ 74 LBO

Die (bislang) im 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 "Beim Megezerweg" außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

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

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

1.1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude zulässig:

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

Bei "Nullenergiehäusern" und bei begrünten Dächern (Substratschicht mindestens 6 cm) von Haupt- und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig *(siehe auch B.1.2)*.

Im Mischgebiet (MI) sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig - Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

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

1.2 Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude 35 - 45°.
Im Mischgebiet (MI) beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude mindestens 48°.

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

Bei "Nullenergiehäusern" oder bei begrünten Dächern sind andere Dachneigungen zulässig, wenn die nach *A.2.1* festgesetzten Gebäudehöhen eingehalten werden.

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen Solarnutzung sind zulässig. Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung sind nur im Allgemeinen Wohngebiet 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, Schleppgauben 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 1,00 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,30 m (waagerecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser oder Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Traufhöhe 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.

Im MI wird zusätzlich festgesetzt:

- Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in den Erdgeschosszonen und, wenn dies dort nicht möglich ist, nur in den Brüstungszonen des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- Handwerklich durchgebildete Ausleger und Blechschilder sind als weitere Werbeanlage zulässig.
- Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.
- Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 40 cm sein; Ausnahmen bis höchstens 55 cm sind zulässig.

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

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

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

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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

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

7. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

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

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

1. FERTIGUNG

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar
7b

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" BEIM MEGEZERWEG "

TEXTTEIL VOM 01.06.2011

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

TH max	Traufhöhe als Höchstmaß
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
W	Wohnweg
F+R	Fuß- und Radweg

Anpflanzung von Bäumen

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Geplante Grundstücksgrenze

Grenze der Dorfbildsatzung

1 Nummer des Baugrundstücks

BZH Bezugshöhe in Meter über NN

Abriss von Baulichkeiten

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzaht
II	maximale Zahl der Vollgeschosse
TH max 5,00 m FH max 9,50 m	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
o ED	Bauweise
SD / DN 35 - 45° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften	Dachform / Dachneigung
max. 2 WE	Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB			08. 04. 2008
Ortsübliche Bekanntmachung			18. 04. 2008
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB			
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB			07. 06. 2011
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	20. 06. 2011	
	bis	19. 07. 2011	
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften	vom	01. 06. 2011	
und Begründung	vom	01. 06. 2011	
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB			27. 09. 2011
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften in der Fassung	vom	01. 06. 2011	
Begründung in der Fassung	vom	05. 09. 2011	

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 28. 09. 2011

Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit 04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Leiterin des Stadtplanungsamtes

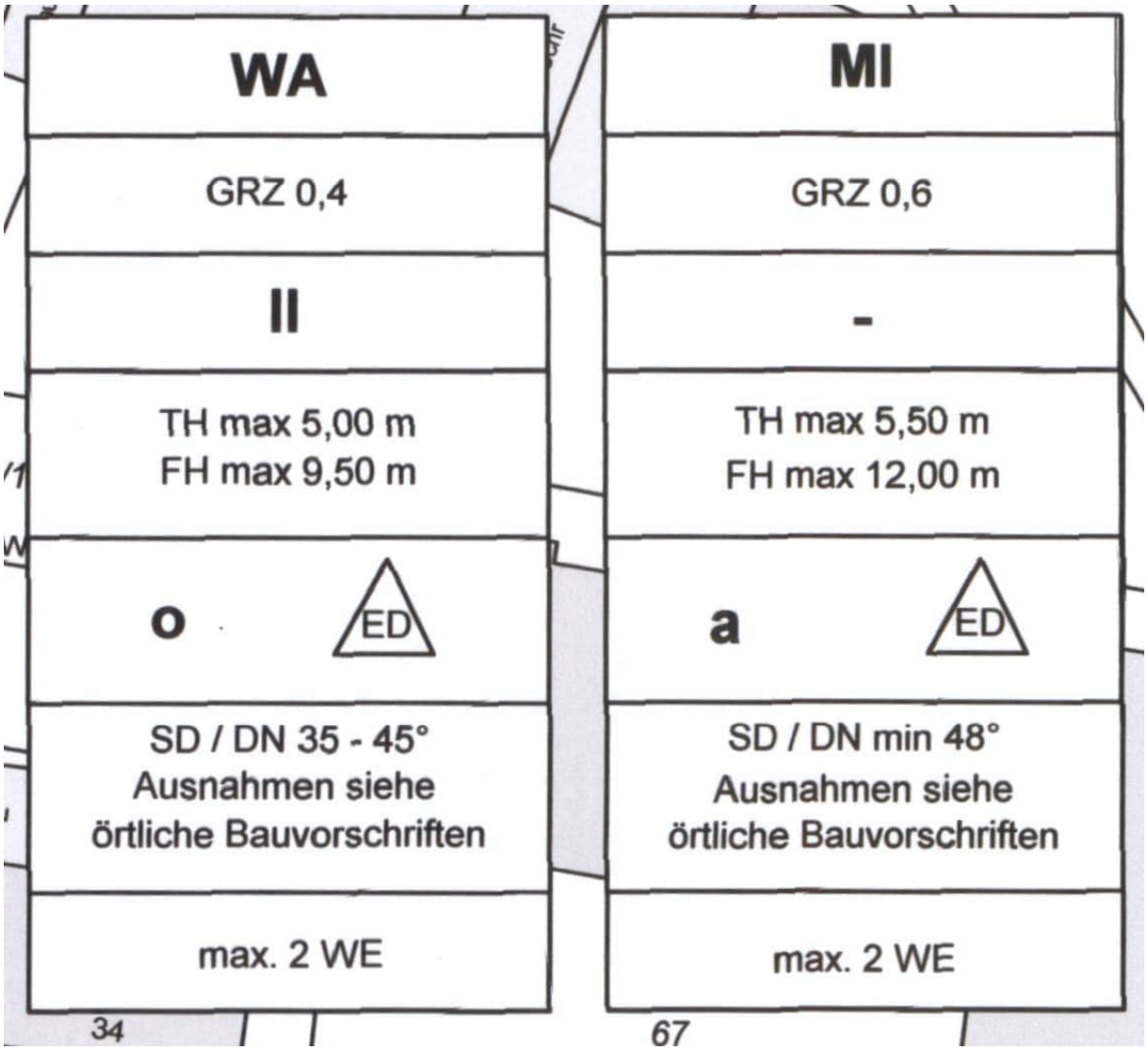
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

1. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

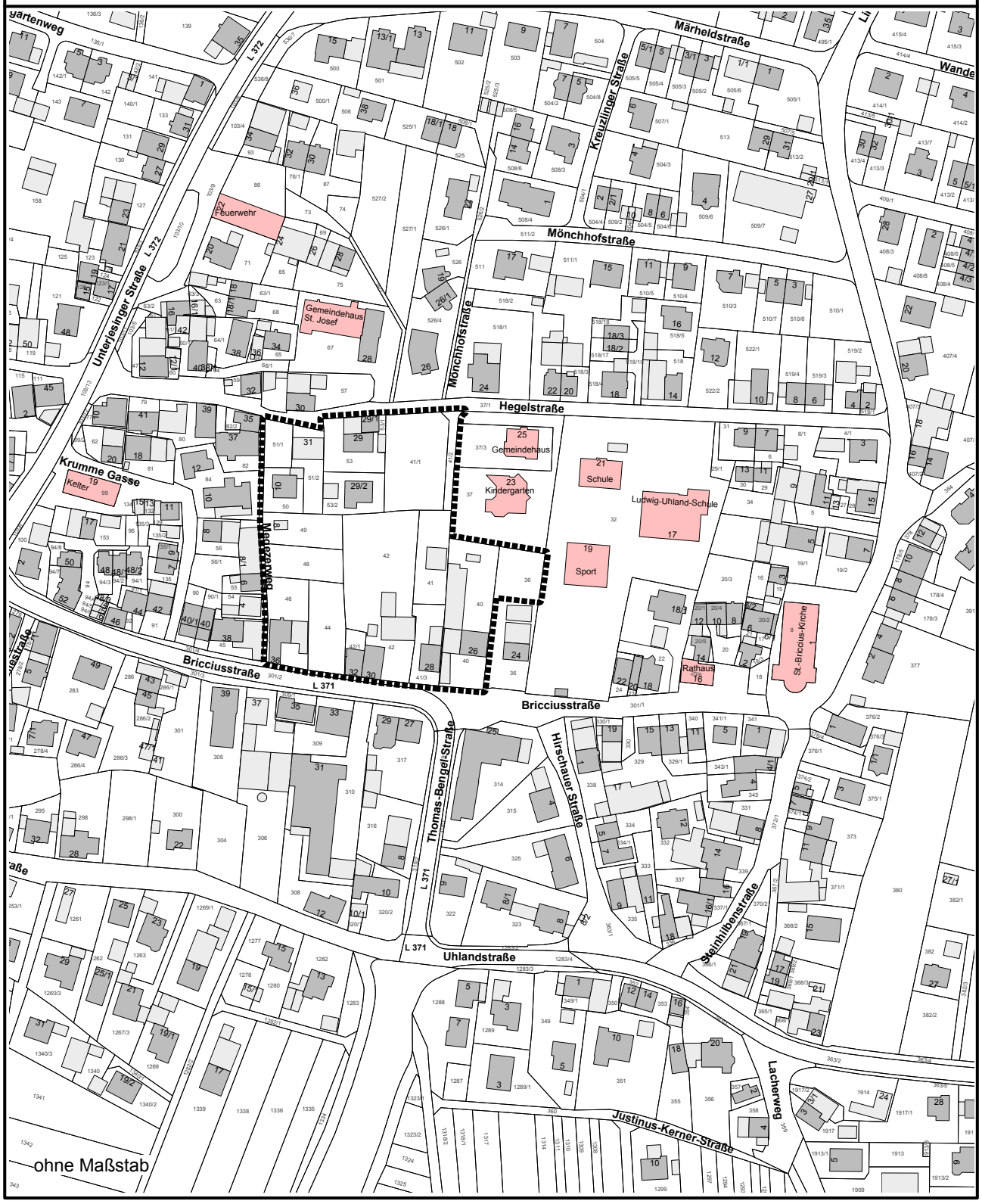
„BEIM MEGEZERWEG"

PLANTEIL VOM 01. 06. 2011 IN KRAFT GETRETEN AM 04/11/2011


WA
GRZ 0,4
II
TH max 5,00 m
FH max 9,50 m
o
ED
SD / DN 35 - 45°
Ausnahmen siehe
örtliche Bauvorschriften
max. 2 WE
34
MI
GRZ 0,6
-
TH max 5,50 m
FH max 12,00 m
a
ED
SD / DN min 48°
Ausnahmen siehe
örtliche Bauvorschriften
max. 2 WE
67

Bebauungsplan "Beim Megezerweg"

Rottenburg am Neckar - Wurmlingen



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Stadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Beim Megezerweg" in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen

Begründung

Teil A: **Städtebauliche Begründung**
Teil B: **Planungsverfahren**

Inhalt

Teil A Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

5. Rahmenbedingungen
5.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung
5.2 Umweltbelange
5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe

6. Ziele und Zwecke der Planung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
7.4 Stellplätze und Garagen
7.5 Verkehrsflächen
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.7 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
7.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11. Flächenbilanz

12. Kosten

13. Folgekosten

Teil B Planungsverfahren

1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Polizeidirektion Tübingen
1.2 Evangelisches Pfarramt Rottenburg
1.3 Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe Holzgerlingen
1.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
1.5 Landratsamt Tübingen
1.6 Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege
1.7 Regionalverband Neckar-Alb
1.8 Städtisches Ordnungsamt

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 bis 2.2 Betroffene Privatpersonen
2.3 Informationsveranstaltung

3. Öffentliche Auslegung

3.1 bis 3.3 Behörden
3.4 bis 3.6 Öffentlichkeit

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ortskern von Wurmlingen weist in verschiedenen Bereichen größere Freiflächen auf; die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen werden künftig nicht mehr benötigt. Entsprechend dem aktuellen Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen innerörtlich vorhandene Flächenpotenziale vorrangig entwickelt werden; vorhandene Infrastruktureinrichtungen können dadurch genutzt und Flächen im Außenbereich geschont werden.

Der Bereich zwischen Bricciusstraße und Hegelstraße in Wurmlingen soll für weitere Bebauung erschlossen werden. Dies bietet sich an, weil die erforderlichen Erschließungsleitungen und -anlagen an die der angrenzenden Straßen ohne größere Aufwendungen angebunden werden können.

Für den betreffenden Teil existiert ein qualifizierter Bebauungsplan: „Zwischen Neue Straße, Haupt- und Lindenstraße“, rechtsverbindlich seit 14.09.1965. Dieser weist ein Dorfgebiet mit zwingend zweigeschossiger Bebauung auf unterschiedlich großen bestandsorientierten Bauzonen aus, des Weiteren Flächen „für öffentliche Zwecke“ und „Volksschule“ sowie Bauverbotsflächen in den rückwärtigen Bereichen.

Im Jahr 2004 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 41 und 41/2 negativ entschieden. Das Wohngebäude sollte komplett auf Bauverbotsfläche errichtet werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans lagen nicht vor, da durch das geplante Bauvorhaben die Grundzüge der Planung berührt wurden. Des Weiteren war eine Abweichung städtebaulich nicht vertretbar, da mit dieser Bebauung eine Neuordnung des Areals verhindert worden wäre.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat daher am 08.04.2008 beschlossen, für den genannten Bereich einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der 2001 in Kraft getretene Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar/Hirrlingen/Neustetten/Starzach stellt den betreffenden Bereich als vorhandene gemischte Baufläche mit baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Kirche, öffentliche Verwaltung, Schule und kulturellen Zwecken dienende Gebäude) dar.
Der Landschaftsplan weist für den betreffenden Bereich bestandsorientiert Siedlungsfläche aus, so dass keine Darstellungen zu entnehmen sind, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Um die zu überplanende Fläche existiert eine Bebauung mehrheitlich in einer oder zwei Grundstückstiefen von den vorhandenen Straßen aus. Diese Bebauung ist teilweise noch landwirtschaftlich geprägt - ablesbar an den vorhandenen Schuppen-, Scheunen- und Stallgebäuden.
Im Osten grenzen öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Ev. Gemeindehaus und Schule sowie die dazu gehörenden Stellplätze an das Plangebiet.

Der unbebaute Bereich zwischen Hegelstraße und Bricciusstraße wurde bisher als Garten oder Obstwiese genutzt. Es handelt sich hierbei um die so genannten „Megezergärten“.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab und liegt zwischen ca. 352 m und 344 m über NN.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Hegelstraße bzw. durch die Parzellen mit Kindergarten und Schule begrenzt, im Osten durch die Parzelle Nr. 36 - die teilweise einbezogen wurde -, im Süden durch die Bricciusstraße und im Westen durch den Megezerweg. Für die Erschließung der betreffenden Fläche war es erforderlich, bereits bebaute Parzellen in den Geltungsbereich einzubeziehen.
Das ca. 1,1 ha große Plangebiet besteht aus bereits bebauten (ca. 0,5 ha) und unbebauten Parzellen. Die betreffenden Parzellen sind fast ausschließlich Privateigentum.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 36 (teilweise), 40, 41, 41/1, 41/2, 41/3, 42, 42/1, 44, 46, 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 53, 53/1 und 53/2.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Das Plangebiet überlagert sich teilweise mit dem Geltungsbereich eines älteren Bebauungsplans (siehe oben Pkt. 1.). Mit dem Bebauungsplan „Beim Megezerweg“ werden die betreffenden Bereiche des bisherigen Bebauungsplans „Zwischen Neue Straße, Haupt- und Lindenstraße“ ersetzt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 (sog. Dorfbildsatzung).
Mit den Örtlichen Bauvorschriften „Beim Megezerweg“ tritt die Dorfbildsatzung im betreffenden Bereich außer Kraft.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt.

Ein solcher Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:
- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², nämlich ca. 5.000 m² zzgl. einer Überschreitung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen); es wird insgesamt höchstens eine zulässige Grundfläche von ca. 7.200 m² erreicht.

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer attraktiven innerörtlichen Lage.
Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück und zur Erhaltung von Bäumen getroffen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Um die erforderlichen Erschließungsleitungen und -anlagen in das Plangebiet führen zu können, werden die vorhandenen Lücken im Bebauungsgefüge entlang der Hegel- bzw. Bricciusstraße genutzt.

Die sparsame Gebietserschließung erfolgt durch zwei Stichstraßen: eine von Norden von der Hegelstraße aus (Ausbaulänge ca. 90 m) und eine von Süden von der Bricciusstraße aus (Ausbaulänge ca. 60 m). Beide Stichstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 6,05 m (brutto) und jeweils eine Wendemöglichkeit für Pkw.
Die neuen Wohnwege in Form von Mischverkehrsflächen nehmen die erforderlichen Leitungen auf.

In Verlängerung der nördlichen Stichstraße führt ein Fußweg (3,50 m Breite einschl. Randbefestigung) zum östlich verlaufenden „Schulerwegle“; über diese neue Fußwegverbindung erfolgt der Anschluss der Entwässerungsleitung aus dem nördlichen Teilbereich an die vorhandene Kanalisation. In deren Leistungsfähigkeit ist die neu zu bebauende Fläche bereits eingerechnet.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt wegen der Untergrundverhältnisse (Gipskeuper), die eine Versickerung nur sehr schwer zulassen, und dem Fehlen eines Regenwasserkanals bzw. einer nahe gelegenen Vorflut über den in der Bricciusstraße vorhandenen Mischwasserkanal.

Zur Pufferung des Niederschlagswassers und zur Sicherung von Reserven im Kanal werden Zisternen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

Insgesamt entstehen 10 neue Baugrundstücke.

5.2 Umweltbelange

Heutige Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortslage Wurmlingen, zwischen der Hegelstraße mit Wohngebäuden und deren Gärten im Norden, dem Megezerweg mit Wohnbebauung im Westen, Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang der Bricciusstraße und deren Gärten bzw. Höfe im Süden und öffentlichen Einrichtungen (Gemeindehaus, Kindergarten und Schule) im Osten. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 348 m über NN; das Gelände steigt von Süden nach Norden deutlich an.

Die bereits bebauten Flächen im Geltungsbereich zwischen den Gebäuden sind teilweise mit verschiedenen Materialien befestigt und werden als Parkplatz und Hofflächen genutzt. Daneben sind auch den Gebäuden zugeordnete Hausgärten vorhanden.
Bei dem unbebauten Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um Garten- und Wiesenflächen mit vereinzelten Obstbäumen.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

Schutzgüter

Für die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“, „Klima / Luft“, „Landschaftsbild und Erholung“, „Natürliche Ressourcen“ und „Wechselwirkungen“ werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Umweltbezogene Planungen sind - außer der geplanten Nutzung als Baugebiet - nicht bekannt.

Für das Schutzgut „Tiere / Pflanzen“ und ihre Lebensräume ist die Fläche nur von geringer Bedeutung: Die Lage innerhalb der bebauten Ortslage, in der Umgebung zu intensiv genutzten Flächen wie Spielplätzen, Schulhof und Gartengrundstücken schließt eine Vernetzung mit dem Außenbereich weitestgehend aus.
Wenn ein Teil der Baugrundstücke gärtnerisch angelegt wird, steht ein wenn auch eingeschränkter Lebensraum für Flora und Fauna zur Verfügung.
Die Beeinflussung des Lebensraums wird außerdem als weniger bedeutend eingeschätzt, da mit der Erschließung des unbebauten Bereichs im Siedlungskörper weiterer Siedlungsdruck vom Außenbereich genommen wird.

Die Schutzgüter „Boden / Wasser“ haben wegen der Flächengröße und der umgebenden Bebauung bzw. Gartennutzung nur geringe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen.
Durch Versiegelung und Verlust von Standortqualitäten (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Bodenfunktionen) werden jedoch Beeinträchtigungen erwartet.

Hinsichtlich der Schutzgüter „Kultur- und Sachgüter“ / Ortsbild“ muss mit Beeinträchtigungen in der Form gerechnet werden, dass die historischen Ortsrandbereiche der beiden Siedlungskerne von Wurmlingen durch Überbauung der „Megezergärten“ nicht mehr in der heutigen Weise ablesbar sein werden.
Laut Stellungnahme der Denkmalbehörde werden die alten Ortsrandbereiche als erhaltenswert eingestuft, zu denen einerseits die genannten Megezergärten und andererseits auch der Fußweg am Westrand des Plangebietes als wohl ehemaliger Etterweg des westlichen Ortskerns gehören.

Die Wertigkeit einer historischen Ortsrandfläche als innerörtlicher Grünraum wurde in Anbetracht einer gezielten Innenentwicklung zur Schonung der Außenbereichsflächen in der Ab-

wägung zurückgestellt. Die Grünstrukturen im Ortskern werden künftig durch Gärten bzw. Freibereiche der Baugrundstücke geprägt werden.
Des Weiteren ist die ursprüngliche Bedeutung als Ortsrandfläche bereits durch die durchgehende Bebauung entlang Briccius- und Hegelstraße beeinflusst worden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen (insbesondere Anpflanzungen und Dachgestaltung entsprechend der Umgebung) sind für das Orts- und Landschaftsbild keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Artenschutz
Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Anzeichen, dass im allseits von Bebauung umgebenen Plangebiet streng geschützte Arten vorhanden sind.

Nachdem im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Hinweis erging, im Gebiet seien seltene Vögel vorhanden, wird diesem Hinweis zum Artenschutz nachgegangen.
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Tübingen wird zur Vermeidung, dass in eine Artenschutzverbotslage hinein geplant wird, eine Untersuchung durchgeführt.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe

Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (Anpflanzungen auf den Baugrundstücken) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden.
Auf Grund der geologischen Beschaffenheit des Untergrunds (Gipskeuper) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Ein Vorfluter zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nicht vorhanden.

Nachfolgend sind die Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

Maßnahme	***Wirkung***
M 1 *Durchgrünung des Wohngebiets mit Einzelgehölzen innerhalb der Gartenflächen, 1 Gehölz je Grundstück*	*Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*
M 2 *Extensive Begrünung der Garagendächer / Nebengebäude unter der Mindestdachneigung von 15°*	*Rückhaltung von Niederschlagswasser, klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen*
M 3 *Straßen- und Gebäudebeleuchtung mit Natriumdampf-Niederdrucklampen*	*Insektenschonung*
M 4 *Keine Verwendung von unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink, Blei usw. bei der Dacheindeckung*	*Grundwasser- und Bodenschutz*

Maßnahme	***Wirkung***
M 5 *Zisternen in Abhängigkeit von der Größe der angeschlossenen Dachfläche*	*Sammeln von Niederschlagswasser in nicht bewirtschafteten Zisternen zum Verbrauch im Haus und im Garten*

6. Ziele und Zwecke der Planung

Das städtebauliche Ziel für die betrachteten innerörtlichen Flächen besteht in einer Gebietsneuordnung mit öffentlicher Erschließung und baulicher Nutzung. Mit der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken erfährt die Wohnnutzung im Ortskern eine erhebliche Stärkung.

Die Nutzungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung sollen mit dem Bebauungsplan definiert und festgelegt werden: Im überplanten Bereich soll ein dörfliches Wohngebiet in der Nähe der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in zwei Baugebiete festgesetzt: im nördlichen Teil als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und im südlichen Teil als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind in Anlehnung an die Verhältnisse in der Umgebung die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe. Nicht störende wohnungsähnliche Betriebe sind z.B. Heimarbeitsplätze, bei denen der Arbeitgeber einen abgeschlossenen Raum fordert; diese sind eine spezielle Gruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ähnlich einzuschätzen wären die Geschäftsräume eines nicht selbständigen von zu Hause aus arbeitenden Versicherungsvertreters.
In dem Mischgebiet sind in Anlehnung an die umgebenden Verhältnisse die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO vorgesehenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Bezugshöhe für diese Höhen ist für die jeweiligen Baugrundstücke in der Planzeichnung festgesetzt (mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche). Die Traufhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Bei versetzten Pultdächern entspricht die Firsthöhe der oberen Wandhöhe der höheren Dachfläche.

Mit dieser Konzeption soll eine den dörflichen Strukturen angemessene Grundstücksnutzung erreicht werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene (im WA) und abweichende Bauweise (im MI) festgesetzt. Bei abweichender Bauweise darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einseitig ohne Grenzabstand gebaut werden.

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

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

7.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“ dürfen die Baugrenze ausnahmsweise in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von min. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Stellplätze sind ausnahmsweise zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 vom Hundert der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Mit den Festsetzungen soll eine geordnete, aber trotzdem flexible Grundstücksnutzung erreicht werden.

7.5 Verkehrsflächen

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

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Verwendung von Leuchtmitteln getroffen.

Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich minimiert.

7.7 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Mindestbegrünung soll erreicht werden, dass das Baugebiet in die dörfliche Umgebung eingebunden wird und an die ehemaligen „Megezergärten“ erinnert.

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

7.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

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

8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Verschiedene Behörden haben um die Übernahme von Hinweisen gebeten.

Auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet, ggf. eine frühzeitige objektbezogene Baugrunderkundung bzw. Gründungsberatung und auf mögliche archäologische Fundstellen wird hingewiesen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die im Geltungsbereich bislang geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

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

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (im WA Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer von 35° bis 45°Dachneigung bzw. im MI Satteldächer mit mindestens 48° Dachneigung) soll insbesondere der sensiblen Situation im Ortskern entsprochen werden. Um trotzdem auch energetisch und ökologisch ausgerichteten Gebäudekonzepten mit anderen Dachformen und -neigungen im Baugebiet gerecht werden zu können, wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine entsprechende Ausnahme formuliert. Ähnliches gilt für die Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie; ihre Zulässigkeit wurde vor dem Hintergrund der Gestaltung des Ortsbildes und der Belange der Gesetzgebung zur Nutzung regenerativer Energien differenziert geregelt.

Es werden zudem Vorschriften erlassen zu:

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

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit

von der Größe der anzuschließenden Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden.
Die Rückhalteeinrichtungen sind mit gedrosselten Überläufen an den Mischwasserkanal anzuschließen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein amtliches Umlegungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke durchgeführt.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 11.000 m² (100 %)	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.500 m²	(68 %)
Mischgebiet	ca. 2.580 m²	(24 %)
Verkehrsflächen	ca. 920 m²	(8 %)

12. Kosten

Erarbeitung des Bebauungsplans:	ca. 9.000 €
Erschließungskosten:	rd. 280.300 €

(diese sind zu 95 % von den Grundstückseigentümern zu tragen)

Straßenbauarbeiten incl. Straßenbeleuchtung,	rd. 211.900 €
Kanalisation, Anteil Straßenentwässerung	rd. 11.200 €
Grundstücksanschlüsse	rd. 34.200 €
Wasserleitung	rd. 23.000 €.

13. Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 2.300 € anfallen.

B. Planungsverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 08.04.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Beim Megezerweg“ in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen aufzustellen und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB anzuwenden. Die festzusetzende Grundfläche von 20.000 Quadratmetern wird nicht überschritten.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.04.2008.

Der Bebauungsplan „Beim Megezerweg“ wurde zwar gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt; auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde jedoch nicht verzichtet.
Eine Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung entfielen.
Ebenso das Erfordernis eines Ausgleichs, da zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Email vom 12.07.2010 wurden die Behörden frühzeitig am Planungsverfahren beteiligt. Dabei wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1.1 Polizeidirektion Tübingen; Schreiben vom 16.07.2010

Zum Plankonzept des Bebauungsplanes „Beim Megezerweg“ geben wir keine Stellungnahme ab.

1.2 Evangelisches Pfarramt Rottenburg; Schreiben vom 19.07.2010

Grundsätzlich haben wir keine Einwendungen gegen die Planungen. Wir bitten aber darum, dass die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen und eingerichtet werden. Schon jetzt müssen wir feststellen, dass unsere für das Evangelische Gemeindehaus eingerichteten Stellplätze großteils fremd genutzt werden, was immer wieder zu Problemen für die Besucherinnen und Besucher unserer Gemeindeveranstaltungen führt. Diese Situation sollte nicht noch verschärft werden.

Stellungnahme:
(Das Bauvorhaben des Gemeindehauses umfasste 10 notwendige Stellplätze; im Lageplan sind 13 verortet, davon 3 in wechselseitiger Nutzung (für Kiga) – Stellplatzbaulast.)

Für die geplante Bebauung werden wegen der geringen Flächenverfügbarkeit keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen.
Die notwendigen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

1.3 **Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe Holzgerlingen;** Schreiben vom 21.07.2010

Der Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe ist mit seinen Anlagen vom Plangebiet nicht betroffen.

1.4 **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;** Schreiben vom 03.08.2010

Hinweise, Anregungen oder Bedenken
Geotechnik
Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Gesteinen des Gipskeupers. Im Untergrund des Plangebiets können noch auslaugungsfähige Gipslagen, verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume sowie Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen des nur gering durchlässigen Untergrunds die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Ggf. sollte wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslager auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Für Neubauvorhaben wird auf Grund der beschriebenen geologischen Verhältnisse eine frühzeitige objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

Grundwasser
Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau
Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz
Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Stellungnahme:
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen; das Wasser wird im Mischsystem erfasst. Die Bodenqualitäten erlauben eine Versickerung nicht.

Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zu den geologischen Verhältnissen und zu den empfohlenen Baugrunduntersuchungen für Neubauvorhaben ergänzt.

1.5 Landratsamt Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, 40.4 Naturschutz, Planung, Förderung; Schreiben vom 05.08.2010

Verkehr und Straßen
Das Landratsamt Tübingen, Abt. Verkehr und Straßen, Sachgebiet ÖPNV, geht davon aus, dass beim vorliegenden Planungsentwurf (Variante 1a) der vom Linienbusverkehr befahrene Straßenraum - v. a. der in den BPlan integrierte Teil der Bricciusstraße, in der sich auch die Bushaltestelle „Rössle“ befindet - nicht reduziert wird. Sollte dies doch der Fall sein, dann wäre es notwendig, das betroffene Busunternehmen (Fa. Omnibus Groß GmbH) sowie weiterhin auch die Abt. Verkehr und Straßen des Landratsamtes Tübingen in den weiteren Verlauf der Planungen einzubeziehen. Die Belange des Busverkehrs spielen in diesem Bereich eine zentrale Rolle und müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Stellungnahme:
Der Geltungsbereich des BPlans wurde in der Form reduziert, dass die Bricciusstraße nicht mehr einbezogen ist: Die Belange des Linienbusverkehrs sind nicht betroffen.

*Seitens des **Naturschutzes** wurden keine Bedenken geäußert.*

1.6 Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege; Schreiben vom 13.08.2010

Bau- und Kunstdenkmalpflege
Das überplante Areal umfasst die Randbereiche der beiden historischen Siedlungskerne sowie die so genannten „Megezergärten“ mit ihrem historischen Streuobstbestand. Nach dem derzeitigen Stand der Denkmalliste befinden sich zwar keine Kulturdenkmale in diesem Areal, allerdings eine ganze Reihe erhaltenswerter Gebäude. Ebenso als erhaltenswert werden die alten Ortsrandbereiche eingestuft, zu denen einerseits die genannten Megezergärten und andererseits auch der Fußweg am Westrand des Plangebietes als wohl ehemaliger Etterweg des westlichen Ortskernes gehören.

Von der Überplanung sind die aus unserer Sicht erhaltenswerten Gebäude nicht betroffen, so dass kein „Abbruchdruck“ auf eben diese entstehen dürfte. Kritisch gesehen wird hingegen die vorgesehene Überbauung der Megezergärten, wenngleich die Planungsabsicht in Anbetracht des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verständlich ist. Dennoch bitten wir zu überprüfen, ob nicht die Wertigkeit einer historischen Ortsrandfläche, die sich heute als wertvoller innerörtlicher Grünraum darstellt, in der Abwägung als ein höheres Gut anzuerkennen ist.

Archäologische Denkmalpflege
Auf Grund der Lage zwischen den beiden Siedlungskernen ist damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mittelalterliche Siedlungsstrukturen angetroffen und zerstört werden können. Wir bitten daher um Mitteilung des Baubeginns mindestens 3 Wochen vor Beginn der Maßnahmen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist zu gewährleisten.

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

Stellungnahme:
Dem sparsamen Umgang mit Außenbereichsflächen und der Innenentwicklung mit Lückenschließung wurde Vorrang eingeräumt.
Die vorhandenen Grünstrukturen im Ortskern werden künftig durch Gärten bzw. Freibereiche der Baugrundstücke geprägt und auch weiterhin erkennbar sein.
Des Weiteren ist die ursprüngliche Bedeutung als Ortsrandfläche bereits durch die durchgehende Bebauung entlang Briccius- und Hegelstraße beeinflusst worden.

Der Hinweis auf § 20 DSchG wurde aufgenommen.

1.7 Regionalverband Neckar-Alb; Schreiben vom 16.08.2010

Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für Nachverdichtungsmaßnahmen innerhalb des Siedlungsbestandes von Rottenburg-Wurmlingen geschaffen werden. Die Ziele des Bebauungsplans decken sich mit den Grundsätzen des Kapitels 2.0 des Regionalplans Neckar-Alb 1993.

Aus regionalplanerischer Sicht werden zum o. g. Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

1.8 Städtisches Ordnungsamt; Schreiben vom 19.08.2010

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Beim Megezerweg“ ist die Verkehrssituation beim Ein- und Ausfahren in die Hegelstraße (Kiga / Schule) besonders zu berücksichtigen und ggf. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Hegelstraße bedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Erwägung zu ziehen.

Stellungnahme:
Die Verkehrssituation beim Ein- und Ausfahren in die Hegelstraße wird im Bebauungsplan durch die erforderliche Eckausrundung der Stichstraße und durch die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt.
Das Verkehrsaufkommen infolge der sechs neuen Baugrundstücke wird als gering einzuschätzen sein.
Die Festsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Hegelstraße ist gemäß § 9 Abs.1 BauGB über den Bebauungsplan nicht möglich.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Dezember 2008 wurde in mehreren Schreiben die Sorge bezüglich einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Hegelstraße durch das kleine Wohnbaugebiet „Beim Megezerweg“ zum Ausdruck gebracht.
Daraufhin wurde die zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge infolge der zehn neuen Baugrundstücke mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten abgeschätzt und deutlich relativiert. Die zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag werden der Verkehrsmenge vergleichbar sein, die nach den einschlägigen Richtlinien als Bemessungsgrenze für die Anlage eines Wohnweges pro Stunde herangezogen wird.

Um die Bedenken dennoch weitergehend zu berücksichtigen, wurden zusätzlich alternative Möglichkeiten zur Erschließung der kleinen innerörtlichen Fläche in Betracht gezogen. Die Erschließungsvariante, bei der das Gebiet über zwei Anbindungen an das örtliche Straßennetz erschlossen wird, wurde aufgegriffen. Dadurch dass eine Stichstraße von Süden und eine von Norden in das Gebiet geführt wird, wird sich das Verkehrsaufkommen aufteilen und für die Hegelstraße ungefähr halbieren. Des Weiteren wird die nördliche Gebietszufahrt nach Osten verschoben, so dass diese von der Zufahrt zum Gemeindezentrum St. Josef abrücken wird.

Dem Vorschlag der Verwaltung hat sich der Ortschaftsrat von Wurmlingen in seiner Sitzung am 02.04.2009 angeschlossen. Das kleine Wohngebiet „Beim Megezerweg“ wurde daraufhin mit zwei Sticherschließungen weiter entwickelt.

Zusätzlich wurde vom Ortschaftsrat beschlossen, die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und in Form einer Informationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

2.1 *Im Vorfeld zur Informationsveranstaltung wurde angeregt, einen Fußweg zwischen den beiden geplanten Stichstraßen für die Schulkinder vorzusehen.*

Stellungnahme:
Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes verläuft jeweils ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung (Megezerweg und „Schulerwegle“). Diese sind jeweils über kurze Abschnitte von Straßen begleitenden Gehwegen erreichbar.
Auf einen zusätzlichen Fußweg innerhalb des Plangebietes wurde verzichtet:
Die erforderliche Fläche wäre zu Lasten der neuen Baugrundstücke gegangen und hätte die Verfügungsfläche reduziert.
Im Hinblick auf die geringe Anzahl neuer Wohneinheiten wurde als „zumutbar“ erachtet, über die neuen Stichstraßen, die als Mischflächen ausgebaut werden, zur Hegelstraße bzw. Bricciusstraße zur Schule zu gelangen.

2.2 *Es wurde angefragt, ob bei der Aufstellung des Bebauungsplans daran gedacht worden sei, das Gebäude „Megezerweg 10“ mit einer Zufahrt anzubinden; derzeit besteht keine Möglichkeit, auf das Grundstück zu fahren.*

Stellungnahme:
Im Baugebiet „Beim Megezerweg“ ist keine Anbindung der Parzelle Nr. 50 an die neue Erschließungsstraße vorgesehen, da damit erhebliche Nachteile verbunden wären: Der südlich angrenzende Bauplatz würde zerschnitten und damit wertlos; außerdem erhöhe die zusätzliche Verkehrsfläche den Flächenabzug, so dass aus Sicht der Bodenordnung eine direkte Anbindung ausscheidet. Die einzige Möglichkeit ist eine Anbindung an das Flurstück Nr. 51/2 als Privatweg; diese Lösung setzt allerdings voraus, dass der Eigentümer des Flurstücks Nr. 51/2 freiwillig eine Teilfläche an den Eigentümer des Flurstücks Nr. 50 abgibt.

2.3 Informationsveranstaltung

Die Informationsveranstaltung fand am 12.05.2011 unmittelbar vor der Sitzung des Ortschaftsrates statt.
Die anwesenden Bürger waren sehr besorgt, weil in jüngster Zeit Risse und Setzungen an einzelnen Gebäuden auffällig waren. Dies wurde in Zusammenhang mit Erdwärmebohrungen gebracht.
Daher wurden vorrangig Fragen zu den Untergrundverhältnissen bzw. deren Untersuchung gestellt.

Stellungnahme:
Der entsprechende Hinweis des Geologischen Landesamtes ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Fragen bezogen sich auf die Gebietserschließung und die Anzahl der neu gebildeten, gemeindeeigenen Baugrundstücke.

3. Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 07.06.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Beim Megezerweg“ sowie der Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet beschlossen.
In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 10.06.2011 wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen mit dem Stand vom 01.06.2011 fand vom 20.06.2011 bis 19.07.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und beteiligt.
Von behördlicher Seite gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung drei Rückmeldungen ein, die jedoch keine Anregungen enthielten:

3.1 **Örtliche Schulleitungen**, Schreiben vom 20.06.2011:

Keine Einwände

3.2 **Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege**, Schreiben vom 01.07.2011:

Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung werden durch das Referat Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.
Dass unter der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf unsere Anregung, auf eine Bebauung der Megezergärten zu verzichten, nicht eingegangen werden konnte, wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis auf die Regelungen des § 20 DSchG wurde dankenswerterweise aufgenommen.
Um Mitteilung über den bevorstehenden Beginn von Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) 2 Wochen vor geplantem Termin wird gebeten.

3.3 **Landratsamt Tübingen**, Schreiben vom 14.07.2011:

Keine Bedenken und Anregungen

Folgende Anregung wurden seitens der Öffentlichkeit vorgetragen:

3.4 Frau Emilie Schulz, Hegelstraße 30, 72108 Rottenburg am Neckar, Schreiben vom 17.07.2011

3.5 Frau Bettina Gajewski und Herr Stephan Wach, Hegelstraße 29, 72108 Rottenburg am Neckar, Schreiben vom 18.07.2011 (gleichlautend wie 3.4)

1.
Wir sind der Meinung, dass Erdwärmebohrungen nicht genehmigt werden dürfen. Auf Grund der besonderen geologischen Situation in Wurmlingen, speziell Hegelstr. und Kapellenweg, ist bekannt, dass es immer wieder zu massiven Erdeinbrüchen kommt. Dies für Erdwärmebohrungen im Neubaugebiet auszuschließen ist unserer Meinung nach nicht möglich. Die bestehende Bebauung, also das Eigentum der Anwohner, muss vor solchen Schäden geschützt werden!
Falls es bei Erdwärmebohrungen im Neubaugebiet der Hegelstr. zu Schäden an anderen Gebäuden kommt, ist es praktisch unmöglich zu beweisen, dass diese durch Bohrungen verursacht wurden. Die Folgeschäden tragen demzufolge eventuell unbeteiligte Anwohner. Um diese Risiken grundsätzlich zu vermeiden ist ein Verzicht auf Erdwärmegewinnung absolut zwingend. Da es gute Alternativen gibt, ist dieser Verzicht auch sicher nicht wesentlich.

2.
Die Parkplatzsituation in der Hegelstr. ist durch die Nutzung der bereits bestehenden Einrichtungen (ev. Gemeindehaus, kath. Gemeindehaus, Schule, Kindergärten) schon heute sehr angespannt. Es ist zu befürchten, dass sich dies bei ungenügender Anzahl von Stellplätzen auf dem Neubaugebiet noch verschärft. Dies gilt es bei der Festlegung der Stell- und Parkplatzmöglichkeiten zu bedenken. Die bisherige Vorgabe erscheint diesbezüglich nicht auszureichen.
Sowohl von der Anzahl der geplanten Grundstücke, als auch von der Gesamtzahl der Wohneinheiten her.

3.
Grundsätzlich bedarf es unserer Meinung nach eines neuen Gesamtkonzepts für die Verkehrsführung in der Hegelstraße. Die Verkehrsbelastung ist heute schon zu Stoßzeiten sehr hoch, und wird durch das Neubaugebiet nochmals ansteigen.
Die Sicherheit der vielen Kinder (Kindergärten, Schule!) ist schon heute nicht gewährleistet. An den Engstellen kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen, teils wegen des hohen Verkehrsaufkommens, teils wegen nicht angemessenen Geschwindigkeiten, aber auch weil Fußgänger keine Ausweichmöglichkeiten haben weil Gehwege fehlen und parkende Fahrzeuge die Sicht behindern. Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung (Schwellen, Schrittgeschwindigkeit vorschreiben…), Verbesserung und Vervollständigung der Gehwege, Parkregulierung, evtl. Einbahnstraßenverkehr, Sperrung für LKW etc. wären gute und geeignete Maßnahmen, um die Probleme zu lösen.
Diese im Zuge des Baugebietes „Megezergärten“ umzusetzen wäre sehr wünschenswert und erforderlich. Man darf nicht warten, bis es zu einem Unfall kommt und Kinder und Erwachsene zu Schaden kommen!

4.
Wir haben große Bedenken bezüglich der 40% Bebauung auf den Grundstücken, betrachtet man das gesamte Areal, bedenkt die nötigen Zufahrtswege. Die Bebauung und Versiegelung wird nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen aus unserer Sicht zu dicht sein. Weniger, größere Grundstücke, mit einer geringeren Bebauung wären wünschenswert.“

Stellungnahme:

zu 1.
Die vorgetragenen Punkte zu Erdwärmebohrungen haben keine unmittelbare Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.

Die Anregung bezieht sich auf einen technischen Aspekt, der mittels Bebauungsplan nicht geregelt werden kann. Der abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ermöglicht keinen Ausschluss von Erdwärmebohrungen.

Nach Auskunft des Landratsamtes Tübingen als zuständiger Behörde wurden seit Frühjahr 2009 keine Erdwärmesondierungen mehr zugelassen.
Allgemein ist es problematisch, die Setzungen an Gebäuden auf Sondierungen zurückzuführen. Vielmehr kann dies vorrangig eine Frage des Baugrundes in Wurmlingen sein, der hinlänglich bekannt ist und mit dementsprechenden technischen Maßnahmen berücksichtigt werden kann.

Nach dem aktuellen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 18.08.2011 werden oberflächennahe Geothermiebohrungen nur noch innerhalb des obersten Grundwasserstockwerks zugelassen; sog. stockwerksübergreifende Bohrungen, bei der zwei Grundwasserschichten miteinander verbunden werden, werden ausgeschlossen.
Damit werden sehr wahrscheinlich Erdwärmebohrungen für den Stadtteil Wurmlingen aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr von Interesse sein.

Ungeachtet dessen wird - voraussichtlich im Herbst - in Wurmlingen eine öffentliche Information über dieses Thema durch einen Sachverständigen des Büros HPC erfolgen.
Die entsprechende Einladung wird rechtzeitig veröffentlicht.

zu 2.
Für die bestehenden Einrichtungen in der Hegelstraße sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze vorhanden. Die Tatsache, dass in dem flächenmäßig überschaubaren Stadtteil mit relativ kurzen Wegen von Verkehrsteilnehmern für die innerörtliche Mobilität vielfach der Pkw gewählt wird, führt zu der genannten angespannten Situation bei den öffentlichen Einrichtungen. Änderungen der Verkehrsmittelwahl sind erforderlich.
Die Bereitstellung weiterer Parkmöglichkeiten hätte keine Änderung im Verkehrsverhalten zur Folge sondern würde nur weiteren Fahrverkehr verursachen; abgesehen davon, dass im Bereich der Hegelstraße keine Flächenreserven für weitere Parkplätze vorhanden sind.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die öffentlichen Einrichtungen innerhalb des neuen kleinen Baugebietes würde zum einen weiteren gebietsfremden Verkehr erzeugen, zum anderen ist es städtebaulich bei so wenig betroffenen Eigentümern nicht notwendig.

Für die Neubebauung - über die nördliche Stichstraße werden fünf neue Grundstücke mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude erschlossen - müssen die notwendigen Stellplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Pro Wohneinheit ist nach Landesbauordnung (LBO) ein Stellplatz erforderlich.
Eine eigene Stellplatzsatzung, die über die LBO hinaus weitere Stellplatzziffern vorgeben würde, existiert für Rottenburg nicht.
Des Weiteren sind im Bebauungsplan Festsetzungen über die Standorte dieser Stellplätze getroffen, die jedem Grundstückseigentümer weitgehende Wahlmöglichkeiten eröffnen.

Zusätzliche Besucherparkplätze konnten auf Grund des Gebietszuschnitts und einer wirtschaftlichen Flächennutzung nicht angeordnet werden. Innerhalb des gemischt nutzbaren Straßenraumes sind einzelne Flächen zum Abstellen von Pkw verfügbar.

zu 3.
Die Anordnung alternativer Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Verlauf der Hegelstraße hat keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren „Beim Megezerweg“: Zum einen befindet sich die Hegelstraße außerhalb des Geltungsbereiches, zum anderen bezieht sich die Anregung auf verkehrsrechtliche oder straßenraumgestaltende Maßnahmen, die mittels Bebauungsplan auf Grund des abschließenden Katalogs der Festsetzungsmöglichkeiten nicht geregelt werden können.

Die zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag durch die fünf zusätzlichen Baumöglichkeiten mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude werden keine wesentliche Größe darstellen.
Die Hauptverkehrsbelastung in der Hegelstraße entsteht durch den Zielverkehr zu den vorhandenen Einrichtungen; Änderungen des Verkehrsverhaltens und der Verkehrsmittelwahl würden zu einer wesentlichen Verbesserung der Situation beitragen.

Unabhängig davon hat das Ordnungsamt jüngst zusätzliche verkehrsrechtliche Maßnahmen in Form von Beschilderung bzw. Markierung vorgenommen.
Des Weiteren wurde vorgeschlagen, den Straßenabschnitt zwischen der Engstelle (nahe Hegelstraße 35) und der Zufahrt ins neue Baugebiet niveaugleich herzustellen und einen Verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325 StVO) einzurichten; die beiden vorhandenen Bordanlagen werden im Zuge der Baugebietserschließung entfernt.

zu 4.
Die Bebaubarkeit der Grundstücke zu 40 % ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,4 betragen darf. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO „können die Obergrenzen überschritten werden, wenn u.a. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern…“. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes im Ortskern wäre eine solche städtebauliche Begründung für eine höhere bauliche Dichte ableitbar; im Bebauungsplan „Beim Megezerweg“ wurde diese Möglichkeit im Hinblick auf die nachgeordnete Gebietserschließung nicht festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen der neu gebildeten Grundstücke betragen zwischen ca. 479 m² und ca. 579 m², ein Grundstück umfasst ca. 344 m². Zum Vergleich: In einem „Neubaugebiet auf der grünen Wiese“ stellt eine Grundstücksgröße von ca. 400 m² durchschnittlich - je nach Zuschnitt - die Mindestgröße für eine Einzelhausbebauung dar.
Die Grundstücksgrößen resultieren aus den Flächenansprüchen infolge der „eingebrachten“ Parzellen, aus dem Gebietszuschnitt und aus dem Ziel einer möglichst flächensparenden Erschließung.
Die geplanten Grundstücke und deren mögliche Bebauung sind im Vergleich zu den bestehenden Grundstücken bzw. zur vorhandenen Baudichte im Ortskern großzügiger bemessen. Eine (noch) geringere Bebaubarkeit der Grundstücke entspräche nicht der städtebaulichen Situation und nicht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3.6 Jutta und Norbert Otto, Megezerweg 11, 72108 Rottenburg am Neckar, Schreiben vom 18.07.2011,

„Gegen den oben genannten Bebauungsplan, bzw. Umlegungsplan lege ich fristgerecht Widerspruch ein und nenne die Gründe in einer separaten Aufstellung mit den Beteiligten aus der Hegelstrasse, bzw. Megezerweg in den nächsten 14 Tagen.
Bitte bestätigen Sie mir in einer kurzen Rückantwort den fristgerechten Eingang des Widerspruchs.“

vertreten per Vollmacht durch
Rechtsanwalt Heinz Meyer, Goethestraße 4/1, 72131 Ofterdingen,

Schreiben vom 01.08.2011

„Ich zeige ausweislich beigefügter Vollmacht an, dass mir die Eheleute Jutta und Norbert Otto, Megezerweg 11, 72108 Rottenburg beauftragt haben, deren Widerspruch gegen den Bebauungsplan „beim Megezerweg“ zu begründen und nehme vorab auf den gewechselten Schriftverkehr Bezug, insbesondere auch auf die Stellungnahme vom 01.07.2011 Ihres Mitarbeiters, Herrn Thomas Krug vom Stadtplanungsamt.
Nachstehende Ausführungen beziehen sich nicht auf das Umlegungsverfahren sondern auf den vorgesehenen und im Planteil vom 01.06.2011 konkretisierten Bebauungsplan, der die Variante 1a vom 16.04.2009 festschreiben soll.

Aus planungs- wie auch bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten halte ich dieses Vorhaben für rechtswidrig.

Ich rüge vorab die Verletzung von planungs- wie auch ordnungsrechtlichen zwingenden Vorgaben, vor allem weise ich darauf hin, dass meine Mandanten zwar keine direkten Anlieger, gleichwohl jedoch von dem vorgesehenen Vorhaben direkt Betroffene sind. Seitens der Verwaltung wurde zwar vorgetragen, dass die betroffenen Bürger im Planungsverfahren ausreichend informiert, eingebunden und vor allen Dingen auch ihnen eine Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeit im Verfahren eingeräumt wurde. Beispielhaft wurde hier die Bürgerinformation hervorgehoben, die jedoch keinerlei der vorgegebenen Möglichkeiten einer Teilnahme oder im Ergebnis beeinflussenden Stellungnahme möglich gemacht hätte.

Die Präsentation des Vorhabens wurde zwar mit einer Powerpoint-Darstellung „geschmückt“, aufgrund des Ablaufs der Veranstaltung wurde den betroffenen Bürgern de fakto kein Mitsprache- geschweige denn ein Mitgestaltungsrecht eingeräumt. Es wurde keine Rednerliste aufgestellt, es wurden keinerlei Anstalten dahingehend gemacht, dass die Veranstaltung dazu gedacht sei, Einwände vorzubringen, sondern das Vorhaben wurde als Ergebnis der Verwaltung vorgestellt, ohne dass Gesichtspunkten wie nachstehend aufgeführt Rechnung getragen worden wäre. Das Beschlussverfassungsverfahren ist daher schon aus formalen Gründen heraus rechtswidrig, vom faktischen wie materiellen her gesehen jedoch fehlerhaft und deswegen ebenfalls rechtswidrig. In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass den schriftlich vorgetragenen Bedenken des Elternbeirats der Uhlandschule Wurmlingen, des evangelischen Kindergarten Wandelburg, den katholischen Kindergarten St. Josef, geschweige denn der zusammengefassten Bedenken in der Stellungnahme des Sprechers der Anwohner der Hegelstraße, Herrn Dietmar Kopp auch nur annähernd Rechnung getragen worden wäre, es ist auch in keinster Weise ersichtlich, dass deren Gedanken und Bedenken in die Entscheidung eingeflossen sind. Der in der Presse apostrophierte „Erschließungs-Kompromiss“ lässt ebenfalls die Verhältnismäßigkeit der absehbaren Verkehrsmaßnahmen und Auswirkungen als Feigenblattbeschreibung der unerträglichen und vor allen Dingen vermeidbaren Nachteil erscheinen.

Ich weise darauf hin, dass die Hegelstraße an der engsten Stelle 3,38 m beträgt, die engste Stelle in der Bricciusstraße 10,36 m, was zu Folge hat, dass eine verkehrsmäßige ungleiche Verkehrsverteilung sämtlichen Anforderungen verhältnismäßiger Planung widerspricht. Die Durchführung des geplanten Bauvorhabens hat zwingend zu Folge, dass – von der Hegelstraße hergesehen im ersten Bauteil mit mindestens 2 zusätzlichen Fahrzeugen, im darunter zur Bricciusstraße gelegenen Grundstück mit 3, vom Westen hergesehen in der darunterliegenden Baureihe mit 2, dann 3, und wiederum 3, daruntergelegen mit 2,3,4 und Parzelle 36 mit 6, darunterliegend 12 Mehrfahrzeugen im Minimum gerechnet werden muss, insgesamt also einer Fahrzeugbewegung von 40 Fahrzeugen, täglichen Mehrfachen der Grundverkehrslast d.h., dass dieses Mehrverkehrsaufkommen von der Hegelstraße nicht aufgefangen werden kann, mit dann insbesondere für die Nutzer von Kindergärten und Schule nicht zu verantwortendem erhöhten Gefahrenpotenzial.

Ich möchte in diesem Zusammenhang auf die unglückliche Verkehrs- wie auch insbesondere Parksituation im Gebiet „Brunnring“ erinnern, wobei sich der Anliegerverkehr dort mehr oder weniger gleichmäßig über den Tag hinweg verteilt, wohin gegen es in der Hegelstraße bei Schulunterrichts- und Beginn des Kindergartenbetriebs wie auch zu Ende zu Stoßzeiten kommt, die die Hegelstraße nicht auffangen kann. Damit bietet sich allein und ausschließlich die Variante 3 des Bebauungsplans vom 10.03.2009 als erträgliche Erschließungsmaßnahme an.

Weiter drängt sich wegen des Niveauunterschied von der Hegelstraße zur Bricciusstraße und der möglichen Bebauung geradezu die Auflage an, eine Tiefgarage für das Bebauungsgebiet vorzuschreiben. Die baulichen Maßnahmen hierfür sind wegen der geländemäßigen Gegebenheiten zumutbar und auf die einzelnen Erwerber umzulegen. Die Zuführung drängt sich ebenfalls von der Bricciusstraße auf, ein Gedanke, der bislang in den Planungen der Verwaltung auch nicht einmal ansatzweise angedacht wurde.

Neben der geschilderten – einseitigen und vor allen Dingen vermeidbaren – Mehrbelastung der Hegelstraße ist eine Erschließung über die Hegelstraße rechtswidrig, wobei ich die einseitige Mehrbelastung zu Lasten der Hegelstraße auf die baulichen Gegebenheiten der Hegelstraße zurückführe, 1/3 der Durchgangsbreite in Bezug auf die Breite der Bricciusstraße bei zu erwartenden Verkehrsmehraufkommen, das sich insbesondere daher begründet, dass die Zuführung von der Hegelstraße her, wie in der Variante 1 a geplant und festgestellt die Mehrzahl der Wohneinheiten damit auch der anfahrenden Fahrzeuge anbinden soll.

Im übrigen möchte ich noch darauf hinweisen, dass – für mich auf den jeden Fall keinster Weise ersichtlich – eine Prüfung der Verträglichkeit mit Belangen des Naturschutzes vorgenommen wurde. Die geplante Bebauung muss im Zusammenhang mit dem Auslauf des Spitzbergs, Kapellenberg und Fortsetzung in den Gartengeländen Richtung Ortsmitte Wurmlingen gesehen werden.

Im in Frage kommenden zu bebauenden Gebiet – überwiegend Streuobstwiese – ist die Gartengrasmücke, die äußerst seltene Klappergrasmücke heimisch, weiter noch der Kleinspecht wie auch der Wendehals, wobei die Aufzählung dieser seltenen Tiere hier auszugsweise und beispielhaft sein soll.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung sowohl in formaler, wie auch materieller Hinsicht die Mindestanforderungen einer verhältnismäßigen Planung wiederspricht und damit rechtswidrig ist.“

Stellungnahme:

zum Bebauungsplanverfahren:
Das Bebauungsplanverfahren „Beim Megezerweg“ wird gemäß den bauplanungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt:
Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 08.04.2008 in öffentlicher Sitzung gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.04.2008 mit dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Zwei städtebauliche Gestaltungsvarianten wurden erarbeitet, die sich hauptsächlich in der Erschließung unterschieden (Variante 1: Erschließung mit zwei Stichstraßen, eine von Norden, eine von Süden; Variante 2: nur eine Stichstraße von Norden).
Das städtebauliche Konzept mit der flächensparenden Erschließung (Stichstraße von Norden von der Hegelstraße aus) und weitgehender Südorientierung der Gebäude wurde bevorzugt.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Potenzial, das von Bebauung umgeben ist und zu einem Teil bislang einen innerörtlichen Freiraum darstellte.
Die vorrangige Entwicklung solcher Flächen und damit Schonung von Außenbereichsflächen ist planungspolitischer Auftrag.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) durchgeführt.
Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind gegeben.
Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, und die Öffentlichkeit wurden dennoch frühzeitig beteiligt.
Im Unterschied zu einem Baugenehmigungsverfahren werden die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Abwägung durch die politischen Gremien behandelt.

Als aus der Bürgerschaft die Sorge bezüglich einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Hegelstraße vorgetragen wurde, wurde die zu erwartende Verkehrsmenge abgeschätzt und deutlich relativiert (bei insgesamt ca. neun neuen Baugrundstücken mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude).

Um die Bedenken dennoch weitergehend zu berücksichtigen, wurden zusätzlich alternative Möglichkeiten zur Erschließung der kleinen innerörtlichen Fläche in Betracht gezogen. Die Erschließungsvariante, bei der das Gebiet über zwei Anbindungen an das örtliche Straßennetz erschlossen wird, wurde aufgegriffen. Dadurch dass eine Stichstraße von Süden und eine von Norden in das Gebiet geführt wird, wird sich das Verkehrsaufkommen aufteilen und für die Hegelstraße ungefähr halbieren. Des Weiteren wird die nördliche Gebietszufahrt nach Osten verschoben, so dass diese von der Zufahrt zum Gemeindezentrum St. Josef abrückt.

Eine weitere Variante 3 mit ausschließlicher Erschließung von Süden wurde wegen der Nähe zur Einmündung Bricciusstraße / Thomas-Bengel-Straße, der Linienführung und des Flächenaufwandes nicht favorisiert.
Dem Vorschlag der Verwaltung hat sich der Ortschaftsrat von Wurmlingen in seiner Sitzung am 02.04.2009 angeschlossen. Das kleine Wohngebiet „Beim Megezerweg“ wurde daraufhin mit zwei Sticherschließungen weiter entwickelt.
Über dieses Ergebnis wurden die Anwohner der Hegelstraße, die Elternbeiräte von Schule und Kindergärten mit Schreiben vom 08.04.2009 informiert und darauf hingewiesen, dass weitere Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rahmen einer Informationsveranstaltung sowie der öffentlichen Auslegung besteht.

Vom Ortschaftsrat war des Weiteren beschlossen worden, die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung zusätzlich zu beteiligen.

Die Informationsveranstaltung zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand am 12.05.2011 statt (öffentliche Bekanntmachung am 06.05.2011).
Die anwesenden 19 Bürger waren sehr besorgt, weil in jüngster Zeit Risse und Setzungen an einzelnen Gebäuden auffällig waren. Dies wurde in Zusammenhang mit Erdwärmebohrungen gebracht. Daher wurden vorrangig Fragen zu den Untergrundverhältnissen bzw. deren Untersuchung gestellt.
Weitere Fragen bezogen sich auf die Gebietserschließung und die Anzahl der neu gebildeten, gemeindeeigenen Baugrundstücke.

Herr Otto wurde während der öffentlichen Auslegung in einem persönlichen Gespräch am 22.06.2011 über verschiedenste Aspekte der vorliegenden Bebauungsplanung in Kenntnis

gesetzt (u.a. Geltungsbereich, Erschließungsvarianten, Erfordernis eines Bebauungsplans etc.) und erhielt die noch nicht rechtsverbindlichen Planunterlagen mit textlichen Festsetzungen, frühere Entwicklungsstände und die verschiedenen Gestaltungsentwürfe per Email am 28.06.2011 sowie einen Auszug aus der LBO; mit Email vom 30.06.2011 wurde er außerdem über den Stand des Umlegungsverfahrens und einzelne konkrete Fragestellungen informiert.

zu Planinhalten:
Hinsichtlich der Verkehrserschließung siehe oben Pkt. 1.2 und 1.3.

Im Hinblick auf die dörfliche Baustruktur wurde keine Festsetzung getroffen, das kleine Baugebiet zwingend mit einer Tiefgarage zu versehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das grüne Erscheinungsbild des Ortskerns durch die ursprünglichen Freiflächen wird künftig durch die privaten Gärten geprägt.
Der angesprochene Zusammenhang mit dem Auslauf von Spitzberg und Kapellenberg ist schon heute auf Grund der umgebenden Bebauung nicht mehr gegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung trug das Landratsamt Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, keine Bedenken und Anregungen vor.

Nach bisherigem Kenntnisstand gab es keine Anzeichen, dass im allseits von Bebauung umgebenen Plangebiet streng geschützte Arten vorhanden sind.
Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.
Nachdem nun der Hinweis erging, im Gebiet seien seltene Vögel vorhanden, wird diesem Hinweis zum Artenschutz gutachterlich nachgegangen.
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Tübingen handelt es sich bei den genannten Vögeln z.T. um Vögel der freien Feldflur. Zur Vermeidung, dass in eine vermeintliche Artenschutzverbotslage hinein geplant wird, wurde eine Untersuchung beauftragt.

Da mit dem Bebauungsplan zunächst nur die Erschließung des kleinen Wohngebietes vorbereitet wird, kann das Verfahren trotz Artenschutzuntersuchung weiterverfolgt werden. Je nach Vorkommen bedeutet es nicht, dass eine Erschließung nicht möglich ist sondern vielmehr, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Rottenburg am Neckar, den 05.09.2011

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar, den 05.09.2011

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt