KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR

Bebauungsplan "Hinter den Gärten"

M 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

WA4	0,4
TH1 max. 5,80 m	o
TH2 max. 8,0 m	E
FH max. 8,80 m	GH max. 7,0 m

WA2	0,4
TH1 max. 5,80 m	o
TH2 max. 8,0 m	D
FH max. 8,80 m	GH max. 7,0 m

WA3/WA3*	
0,4	TH1 max. 6,30 m
a	FH max. 11,50 m
EH	GH max. 9,50 m

WA1	0,4
TH1 max. 5,80 m	o
TH2 max. 8,0 m	ED
FH max. 8,80 m	GH max. 7,0 m

Weg C, Weg D, Weg E, Planstraße B (West), Planstraße B (Nord), Planstraße B (Süd), Planstraße B (Ost), Planstraße C, Planstraße A, Hinter den Gärten, Almenstraße, Uhlandstraße, Thomas-Bergel-Straße, Leimengrube, WA 3, WA 3*, pfg 1, pfg 2, pfg 3, pfg 4, Rück-halte-becken, LR, V, P, 110m Anbauverbotszone, grün=Regenwasserkanal, rot=Schmutzwasserkanal

Übersichtsplan

externe CEF-Maßnahme
Anlage von Buntbrachen
Flst.Nr. 1464, Gemarkung Wurmlingen
Flst.Nr. 10056, Gemarkung Rottenburg
(städtische Flächen sind Ankerflächen)

Leitungsplan, Gauss Ingenieurtechnik GmbH Rottenburg am Neckar, Stand 8/2021

Hinweis Denkmalschutz:
Einige Teilflächen konnten bisher nicht untersucht werden: Dabei handelt es sich um die Flst.Nrn. 1209/1, 1214/1, 1218, 1219, 1220 und 1251. Für sämtliche Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist im Bereich dieser Teilflächen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die denkmalfachliche Auflagen enthalten wird, da auch hier archäologische Kulturdenkmale zu erwarten sind.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO
- TH1/2 — Traufhöhe als Höchstgrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
- FH — Firsthöhe als Höchstgrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
- GH — Gebäudehöhe als Höchstgrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
- EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe OK Rohfußboden (s. Textteil), § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
- Z — Zahl der Vollgschosse (s. Textteil), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- o — Offene Bauweise, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- a — Abweichende Bauweise, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- D — nur Doppelhäuser zulässig, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- HD — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- P — Öffentliche Parkfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- V — Verkehrsgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L371)
- Sichtfeld

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche Elektrizität, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Rück-halte-becken — Rückhaltebecken, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Spielplatz, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Private Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

7. 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)

- pfg — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume anpflanzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Zweckbestimmung: Ga=Garage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), Zweckbestimmung: LR = Leitungsrecht, FR = Fahrrecht
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- geplante Grundstücksgrenze
- 9 — Nr. geplantes Baugrundstück

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA 1, WA 2 WA 4

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe 1	Bauweise
maximale Traufhöhe 2	zulässiger Gebäudetyp/-art
maximaleFirsthöhe	maximale Gebäudehöhe

Füllschema WA 3 / WA 3*

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe 1
Bauweise	maximaleFirsthöhe
zulässiger Gebäudetyp/-art	maximale Gebäudehöhe

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13b BauGB — 15.05.2018
Ortsübliche Bekanntmachung — am 15.05.2018

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB — 15.06.2021
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — vom 05.07.2021 bis 06.08.2021

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteile sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 28.05.2021
Begründung in der Fassung — vom 28.05.2021

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB — 16.11.2021

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteile sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 02.09.2021
Begründung in der Fassung — vom 02.09.2021

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 19.11.2021
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Rottenburg am Neckar, den 03.12.2021

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

3 . FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Hinter den Gärten"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 02.09.2021 **Rechtsverbindlich seit** 03.12.2021

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Hinter den Gärten“

Textteil vom 02.09.2021

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil

AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den 19.11.2021

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 03.12.2021

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

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

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

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

WA 1, WA 2, WA 3, W 3* und WA 4:
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA 3*:
§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO
Im UG sind nur Garagenstellplätze und Abstellräume zulässig, keine Wohnnutzung.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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 Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und First- oder Gebäudehöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) durch die Grundflächenzahl festgesetzt.
GRZ: siehe Planeinschrieb

Die zulässige Grundfläche im WA 1, 2 und 4 darf durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf im WA 3 und WA 3* durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

		Z =
WA 1, WA 2 und WA 4:	2 Vollgeschosse =	II
WA 3:	3 Vollgeschosse =	III = II + I DG
WA 3*:	4 Vollgeschosse =	IV = II + I UG + I DG

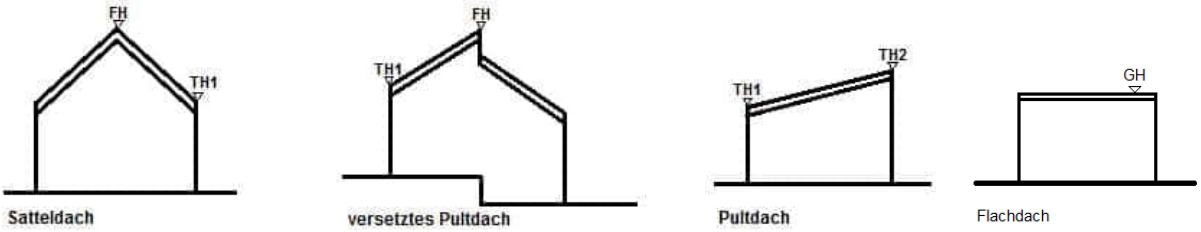
2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH), First- (FH) oder Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

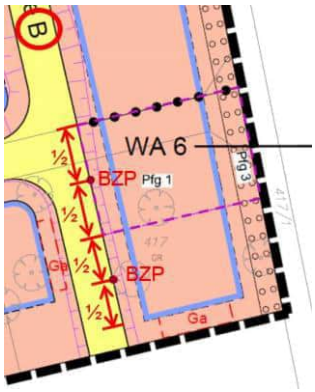
Die *Traufhöhe (TH1)* wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände. Die *Firsthöhe (FH)* wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut (siehe auch Ziffer II. 1.1).

Die im Plan eingetragene maximale Traufhöhe 2 (TH2) entspricht bei Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe.
Bei Flachdächern gilt die angegebene maximale Gebäudehöhe (GH). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.



TH1, TH2, FH, GH: siehe Planeinschrieb

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (OK Rohfußboden) muss im **WA 1, 2, 3 und 4 mindestens +0,25 m** und im **WA 3* mindestens +1,70 m** (maximale EFH siehe Tabelle unten) übe dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.



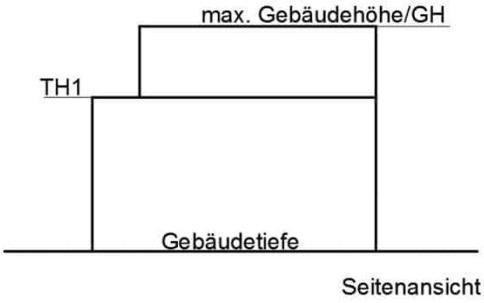
BZP = Bezugspunkt zur Ermittlung der EFH

Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße	maximale Erdgeschoss-fußbodenhöhe (EFH)
1 bis 6	Planstraße A	+ 0,50 m
7 bis 10	Planstraße B (Süd)	+ 0,70 m
11 bis 14	Planstraße B (West)	+ 0,70 m
15 bis 21	Planstraße B (Nord)	+ 2,20 m
22 bis 28	Planstraße B (Nord)	+ 0,50 m

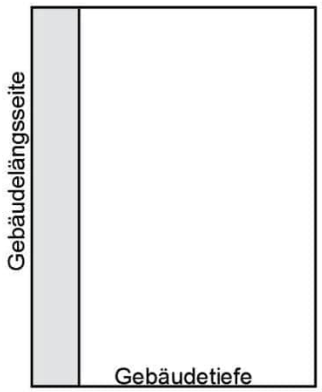
	WA 1, WA 2, WA 4	**WA 3 / WA 3***
max. Traufhöhe (TH1)	5,80 m	6,30 m
max. Traufhöhe (TH2)	8,00 m	--
max. Firsthöhe (FH)	8,80 m	11,50 m
max. Gebäudehöhe (GH)	7,00 m	9,50 m

Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Flachdächer im WA 3 und WA 3*
Bei der Ausführung von Flachdächern muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe (TH1) oder obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerks. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an einer Gebäudelängsseite von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.



Seitenansicht



Draufsicht

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt.
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im WA 3 und WA 3* wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Zulässig sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge bei:

- Einzelhäuser bis zu 20 m
- Hausgruppen bis zu 35 m

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

5.1 Nebenanlagen
Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze und Garagen
Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Carport gilt ein allseits offener überdachter Stellplatz ohne Seitenwand/-wände.
Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

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

Ausnahmsweise können überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) zugelassen werden, die die vordere Baugrenze in der Weise überschreiten, dass noch ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten wird; Wandverkleidungen sind unzulässig.

Im WA 3* sind im Untergeschoss sogenannte Garagengeschosse für die Unterbringung von Stellplätzen zulässig; die Baugrenzen sind einzuhalten. Oberirdische Bauteile des Garagengeschosses, soweit diese nicht durch das Wohngebäude überbaut ist, sind

- mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und
- mit einer begrünten Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang).

Für die Garagengeschosse ist Ziffer II. 2, zweiter Absatz (Passus zu Aufschüttungen) der Satzung über Örtliche Bauvorschriften nicht anzuwenden.

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

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:

	WA 1, WA 2, WA 4	**WA 3 / WA 3***
Einzelhaus	3 Wo	8 Wo
Doppelhaushälfte	2 Wo	--
Reihenhaus	--	1 Wo

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

7.1 Anbauverbotsstreifen
Entlang der L 372 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze § 12 (6) BauNVO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.
Im Anbauverbotsstreifen bedürfen auch genehmigungsfreie Anlagen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung (RP Tübingen).

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

7.2 Sichtfelder
Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

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

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei
Planstraße A: 6,25 m (brutto); Planstraße B: 5,95 m (brutto)/6,90 m (brutto);
Planstraße C: 4,50 m (brutto)
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 20 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 7)

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

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beträgt bei
Weg D: 3,40 m (brutto); Weg E: 3,00 m (Ausführung als Schotterweg)
Fußwege: 1,50 m / 2,0 m

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 20 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 7)

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen oder zu erhalten (Bestandssicherung).

Zweckbestimmung: Fußweg
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche entlang Planstraße A / B (West und abzweigend von Weg C ist als öffentlicher Fußweg herzustellen.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen.

8.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeveränderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf das Privatgrundstück zu beschränken und so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird (vgl. Ziffer I. 17, II. 4 und IV. 7).

<u>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</u>
Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

9. Versorgungsflächen und -leitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität
Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

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

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im östlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Lacherweggraben) eingeleitet (siehe auch Ziffer II. 8).

11. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen weder bebaut noch unterbaut werden; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Auf den privaten Grünflächen ist nur eine Nebenanlage bis 20 m³ zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Ziffer IV. 5. und Denkmalschutz Ziffer IV. 1).

11.2. Öffentliche Grünflächen
Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Neupflanzungen sind Baumsorten nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu wählen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden.

In der als „Spielfläche“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Spielgeräte für Kinder zulässig.

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

12.1 Minimierung der Versiegelung
Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

12.2 Bodenschutz
Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe Ziffer II. 2 u. Ziffer IV. 3)

12.3 Wasserhaushalt
Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
Erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

12.4 Baumschutz
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ ist zu beachten.

12.5 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen (siehe Ziffer IV.6)

12.6 Artenschutz

Auf das Ausgleichskonzept des Büros faktorgrün, Rottweil, vom 01.07.2020, wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.
Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) ausschließen zu können, werden folgende Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse durchgeführt:

Rodungszeiten
Bäume und Sträucher dürften entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

Anlage von zwei Buntbrachen für Feldlerche (CEF 1)
Als geeignete CEF-Maßnahme sind Buntbrachen anzulegen und langfristig, als solche bewirtschaften (jeweils 1-jährige Anlage oder nach maximal 3 Jahren Umbruch und Neuanlage). Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil (lückiger Bestandscharakter).

Die Maßnahme ist auf Teilen der Parzellen Flst.Nr. 1464 (Gemarkung Wurmlingen) und 10056 (Gemarkung Rottenburg) umzusetzen. Es handelt sich um städtische Flächen, die als Ankerflächen dienen.

Fledermausquartiere (CEF 2)
In der Baumreihe im Südwesten sind insgesamt 8 Fledermauskästen umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten (jährliche Reinigung).

Habitat Graues Langohr (CEF 3)
Erhalt oder Entwicklung einer geeigneten Leitstruktur zwischen den zu erhaltenden Jagdgebieten durch unbeleuchtete und störungsarme, undurchschnittene lineare Landschaftselemente, z.B. Heckenzüge und Baumreihen, um eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch den Anliegerverkehr zu vermeiden.
Die Baumreihe im Südwesten und Baumwiese im Südosten sind zu erhalten. Im Plangebiet sind als Ausgleich für Baumverluste mindestens 18 standortgerechte hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, die die Anforderungen an die Leitstruktur erfüllen (Ergänzung und Fortführung der bestehenden Strukturen/Baumstandorte).

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

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

13.1 Pflanzgebot „Privatgärten“ (PFG 1) / private Grünfläche / nicht überbaute Flächen

Die private Grünfläche und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein einheimischer 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, Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm) zu verwenden (entspricht Ziffer IV.5).

13.2 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 2) / (PFG 2*)

An der Südgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft folgende Gehölzpflanzungen anzulegen:

- pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5) und
- pro zu pflanzender Baum 2 Sträucher nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5)

Im PFG 2* sind pro angefangen 10 lfdm drei Sträucher zu pflanzen (südlich grenzt die bestehende Obstbaumreihe an.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV.5). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

13.3 Pflanzgebot „Obstbaumwiese“ (PFG 3)

In der öffentlichen Grünfläche sind entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um die Anforderungen/Ansprüche der Fledermäuse (insbesondere des Grauen Langohrs) zu berücksichtigen (CEF 3 – Maßnahme) sind für Neupflanzungen Obstbaumsorten, Bergahorn, Winter- oder Sommerlinde entsprechend nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu wählen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Die an der Südgrenze des Geltungsbereichs bestehende Baumreihe sowie die sechs Obstbäume im Osten des Geltungsbereichs sind zu erhalten (siehe Ziffer I.14).

13.4 Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche“ (PFG 4)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Bepflanzung naturnah auszurichten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Neupflanzungen sind Baumsorten nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5.) zu wählen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

13.5 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung ebenfalls umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die innerhalb der Pflanzgebotsfläche „Obstbaumwiese“ (PFG 3) vorhandenen und als „zu erhaltend“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu ersetzten.

Um die Anforderungen/Ansprüche der Fledermäuse (insbesondere des Grauen Langohrs) zu berücksichtigen (CEF 3 – Maßnahme) sind für Neupflanzungen Obstbaumsorten, Bergahorn, Winter- oder Sommerlinde entsprechend nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu wählen.

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

FR Mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Zufahrt zur Scheune auf Flst.Nrn 1340/3 und 1340 (Bestandsschutz) und für Pflegemaßnahmen der privaten Grünfläche Flst.Nr. 1341.

16. Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 werden in Teilen des Plangebietes überschritten. Daher sind **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen.

Im Rahmen des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) Nr. A 1941 vom April 2021.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom April 2021 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor un-zumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der L 372 passive Schall-schutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109-Schallschutz im Hochbau -vorzusehen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorrübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultie-rende Schalldämm-Maß entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm). Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R'w.res) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches a)	30 dB	35 dB	40 dB

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leis tet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.
In überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.
Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Planes 1941-02, obere Grafik.
Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

17. Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

17.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind (zeichnerisch) im Plan dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Hinter den Gärten“

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

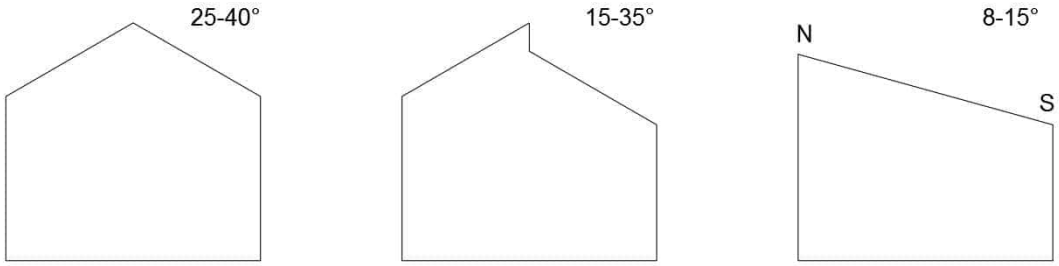
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Auf Ziffer I. 2.3 wird verwiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude zulässig:
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer
  Dachneigung von 15° bis 35°
- begrünte Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung)
  Dachneigung von 8° bis 15°,
  die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Im WA 3 und WA 3* sind keine Pultdächer zulässig.



Satteldach | versetztes Pultdach | Pultdach

Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zwingend extensiv zu begrünen (siehe Ziffer I.13.5, IV. 8)

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinander grenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Dächer der einzelnen Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

1.2 Dacheindeckung

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

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

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 30° sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte, zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand)

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

4. Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,0 m hoch sein, sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböscht werden. Sie sind auf das Privatgrundstück zu beschränken; d.h. so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird. (vgl. Ziffer I. 17, I. 8. und IV. 7).

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:
- lebende Einfriedungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:
- Unbehauener Naturstein
- Verputzt. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

6. 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.

7. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

8. 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 unbegrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. (siehe Ziffer I. 10 und 12.3, IV. 7)

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser 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 (siehe Ziffer IV. 11).

9. Müllplatzeingrünung

Mülltonnenstandplätze müssen abgepflanzt, abgeschirmt oder im Hauptgebäude bzw. Garage/Carport integriert werden.

10. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 LBO können die Gemeinden für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) erhöht wird.

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- Unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

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

11. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

keine

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder **Befunde** (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Archäologische Grabungen:
Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Bestattungsplatz der Merowingerzeit“.

Die Rettungsgrabungen 2019/2020 sind abgeschlossen.

Einige Teilflächen konnten bisher jedoch nicht untersucht werden: Dabei handelt es sich um die Flst.Nrn. 1209/1, 1214/1, 1218, 1219, 1220 und 1251 (hier verläuft 20 kV-Leitung). Für sämtliche Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist im Bereich dieser Teilflächen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die denkmalfachliche Auflagen enthalten wird, da auch hier archäologische Kulturdenkmale zu erwarten sind.

2. Baugrundgutachten / Erschließungsgutachten

Die Baugrundbewertung erfolgt mittels sieben Schürfgruben bis maximal 4,4 m u. GOK sowie einer Rammkernsondierung und zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde bis max. 6,2 m u. GOK, aus dem Bereich des geplanten Feuerwehrhauses. Der Baugrund besteht unterhalb des Oberbodens aus holozän überprägten Fließerden, die von mehreren Metern Löss bzw. Lösslehm unterlagert werden. Zur Tiefe folgen Verwitterungslehm sowie verwitterte Gipskeuperschichten. Grundwasser wurde in den Aufschlüssen nicht angetroffen. Im Baufeld zeigten sich unterschiedlich stark ausgeprägt archäologisch interessante Funde in den oberflächennahen Fließerden, die von Oberboden überlagert waren. Meist reichen diese Bereiche bis in 1 – 1,5 m u. GOK. In Teilbereichen wurden bei den Sondierungsgrabungen aber auch Befunde bis ca. 2,5 m u. GOK festgestellt. Genauere Auswertungen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor.

Geringe Gebäudelasten können in den mindestens steifen Lössen und Lösslehm abgetragen werden. Für die Gründung kommt bei leichten Bauwerken eine aufgelöste Flachgründung noch in Betracht. Bei höheren Lasten ist die Ausführung einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu empfehlen, die bei unterkellerter Bauweise besser zur Ausführung einer Weißen Wanne passt.

Die im Gutachten enthaltenen Angaben beziehen sich auf die Untersuchungsstellen und eine lineare Interpolation der Baugrundverhältnisse zwischen den Aufschlusspunkten. Abweichungen von den im Gutachten enthaltenen Angaben können aufgrund der Heterogenität des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Vor allem durch die noch erwartete archäologische Grabungen und Verfüllungen ist vor allem in den oberen 1,5 m mit neuen Umlagerungen zu rechnen. Diese können lokal auch deutlich tiefer reichen.

3. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben und getrennt zu lagern. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

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

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

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

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

Pflanzliste

Wildobstbäume	Malus sylvestris*	Holzapfel*
	Pyrus pyraster*	Wildbirne*
	Prunus avium*	Vogel-Kirsche*
Obstbäume	Äpfel:	
	Malus domestica*	Kulturapfel*
		Berlepsch
		Bittenfelder Sämling
		Bohnapfel
		Börtlinger Weinapfel
		Boskop
		Brettacher
		Gehrers Rambour
		Gewürzluiken
		Goldparmäne
		Glockenapfel
		Goldrenette von Blenheim
		Gravensteiner

		Hauxapfel
		Jakob Fischer
		Kaiser Wilhelm
		Klarapfel
		Landsberger Renette
		Öhringer Blutstreifling
		Oldenburger
		Ontario
		Remo
		Rewena
		Rheinischer Bohnapfel
		Schweizer Orangen
		Welschisner
		Zabergäu Renette
	Birnen:	
	Pyrus communis*	Kultur-Birne*
		Gräfin von Paris
		Stuttgarter Geishirtle
	Zwetschgen:	
	Prunus domestrica subsp. domestica*	Echte Zwetschge*
		Frühzwetschge
		Nancy-Mirabelle
		Wangenheims
	Pflaume:	
	Prunus domestica*	Kultur-Pflaume*
	Kirschen:	Burlat
		Frühe Rote Meckenheimer
		Große Schwarze Kirsche
		Hedelfinger
		Knorpelkirsche
		Unterländer
Weitere Laubbäume:	Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn*
	Acer campestre	Feldahorn
	Tilia cordata*	Winterlinde*
	Tilia platyphyllos*	Sommerlinde*
	Carpinus betulus	Hainbuche

*** besonders geeignet**

Sträucher	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

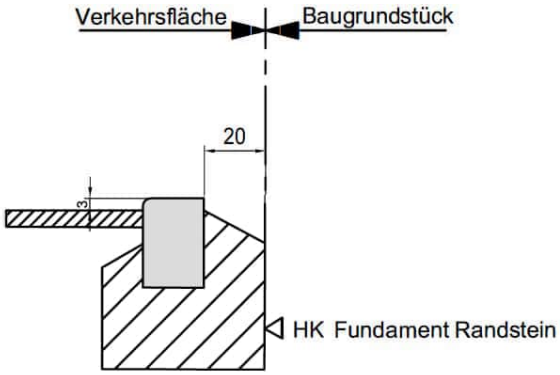
Pflanzen für die extensive Dachbegrünung	Sedum album	Schneepolster
	Sempervivum tectorum	Dachwurz
	Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
	Melica ciliata	Perlgras
	Sedum reflexum	
	Potentilla neumanniana	Pechnelke
	Thymus serpyllum/	Frühlingsfingerkraut
	Thymus spec	Thymian

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warmweißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

7. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe Ziffer I.2.3) zu beachten.



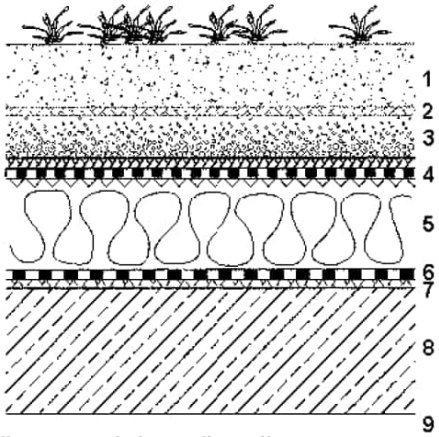
8. Dachbegrünung

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayrischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern/flach geneigten Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

Quelle: /www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter

Pflanzen siehe Pflanzliste s. o.

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

10. Lärmschutz

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 372, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 372 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) mit Sitz in Riedlingen, mit der Nr. A 1941 vom April 2021 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

11. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I.2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

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

TH1/2 — Traufhöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

FH — Firsthöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

GH — Gebäudehöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe
OK Rohfußboden (s. Textteil)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Z — Zahl der Vollgschosse (s. Textteil)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

a — Abweichende Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

D — nur Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

EH — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

4. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

P — Öffentliche Parkfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

V — Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L371)

Sichtfeld

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Rück-halte-becken — Rückhaltebecken
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

7. 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)

pfg — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Zweckbestimmung: Ga=Garage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: LR = Leitungsrecht, FR = Fahrrecht

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Böschungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

geplante Grundstücksgrenze

9 — Nr. geplantes Baugrundstück

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA 1, WA 2 WA 4

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe 1	Bauweise
maximale Traufhöhe 2	zulässiger Gebäudetyp/-art
maximaleFirsthöhe	maximale Gebäudehöhe

Füllschema WA 3 / WA 3*

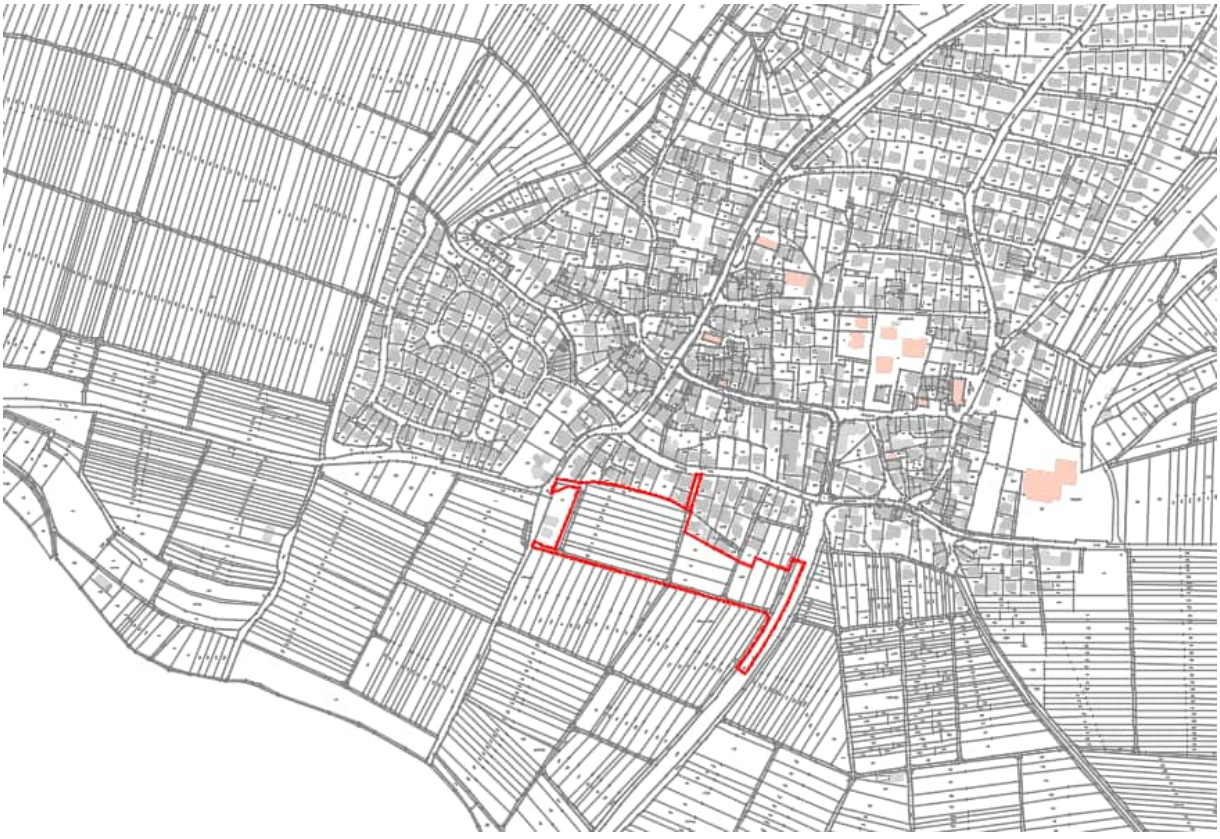
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe 1
Bauweise	maximaleFirsthöhe
zulässiger Gebäudetyp/-art	maximale Gebäudehöhe

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Hinter den Gärten“

Begründung vom 02.09.2021



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen
2.1 Regionalplan Neckar-Alb
2.2 Flächennutzungsplan

3. Beschreibung des Planbereiches
3.1 Beschreibung des Planbereiches
3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

4. Bestehende Rechtsverhältnisse
4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse
4.2 Planungsrecht
4.3 Denkmalschutz

5. Verfahren

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans
6.1 Artenschutz
6.2 Baugrundgutachten
6.3 Lärmschutz

7. Ziele und Zwecke der Planung
7.1 Städtebauliche Konzeption
7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
7.3 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz
7.4 Konzept Natur und Landschaft, Landschaftsbild / Landschaftsgebundene Erholung
7.5 Konzeption Klima / Luft
7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)
7.7 Immissionsschutz
7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

8. Planungsrechtliche Festsetzungen
8.1 Art der baulichen Nutzung
8.2 Maß der baulichen Nutzung
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen
8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
8.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen
8.8 Öffentliche und private Grünflächen
8.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Artenschutz
8.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
8.11 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen
8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11. Flächenbilanz

12. Planungs- und Erschließungskosten

13. Folgekosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung kann der Bedarf an Baugrundstücken jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Die Stadt hat oft keinen direkten Zugriff auf die vorhandenen und regelmäßig erfassten Baulücken, da diese zum überwiegenden Teil in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt. Im Stadtteil Wurmlingen gibt es derzeit insgesamt 34 Baulücken – 23 in ausgewiesenen Baugebieten, 11 in der „unbeplanten“ Ortsrandlage – alle im Privateigentum (Stand 01.02.2020).

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

In Wurmlingen wurden im Rahmen des städtischen Wohnbaulandprogramms zwei potentielle Wohnbaugebiete für eine künftige Entwicklung betrachtet (Breite und Hinter den Gärten). Auf Grund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde der Bereich „Hinter den Gärten“ priorisiert und soll nun realisiert werden. Weiterhin wird der bisher städtebaulich unstrukturierte südliche Ortsrand durch die neue städtebauliche Ordnung zum Außenbereich besser abgerundet.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Wurmlingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf könnten insgesamt ca. 28 Baugrundstücke geschaffen werden.

Nordöstlich des Baugebiets, direkt an der Landesstraße 372 wurde das neue Feuerwehrgerätehaus der Ortschaft untergebracht. Mehrere Standorte innerhalb der Gemarkung Wurmlingen wurden für den Neubau geprüft. Der ausgewählte Standort liegt verkehrsgünstig und zentral. Im Einsatzfall soll die Feuerwehr direkt auf die Landesstraße ausfahren (war ein gesondertes Bebauungsplanverfahren).

Am 26.04.2018 hat der Ortschaftsrat Wurmlingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ gefasst. Daraufhin wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Wurmlingen gefolgt und hat am 15.05.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 25.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 30.03.2020) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan wurde neu aufgestellt. Die aktuelle Nutzung als Acker und Grünland ist bereits überlagert mit einer geplanten Siedlungsfläche. Die im Plangebiet vorhandenen Streuobstbestände sind gemäß der Darstellung nach Möglichkeit zu sichern. Der Erhalt der Bestände wird im Bebauungsplan auch größtenteils berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt der Landschaftsplan in seiner Darstellung die „Eingrünung von Neubaugebieten am Siedlungsrand“. Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der Geltungsbereichsgrenze hin zur freien Landschaft wird diese Eingrünung sichern. Ebenso der der Erhalt der Obstbaumreihe an der südwestlichen Bebauungsplangrenze.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Der überplante Bereich liegt am südlichen Ortsrand von Wurmlingen. Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten an und liegt zwischen ca. 344 m und 357 m über NN.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 2,5 ha und wird

- im Osten durch die Landesstraße L372 begrenzt,
- im Süden durch die Wegparzellen der Graswege Flst.Nr. 1209/1 und 1335/1,
- im Westen durch durch das Flurstück Nr. 1220,
- im Norden durch den bestehenden Ortsrand der Grundstücke Almenstraße 23, Uhlandstraße 49, 47, 41, 39, 37, 33, 31, 19/2, 17, 17/1, 15, 13 sowie unbebaute Parzellen Flst.Nr. 1340, 4945 und 1283.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nr. 1214/1, 1219, 1218, 1217, 1216, 1215, 1214, 1213, 1212, 1211, 1210, 1209, 1209/1, 1335/1, 1251, 1341, 1342, 1343, 1282/2, 1339/2, 1338, 1336, 1335,1334, 1600/3, 1282/1,1283.

3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Einen Großteil des Gebiets machen bewirtschaftete Ackerflächen aus, im Osten besteht eine Streuobstwiese und im Südwesten eine Baumreihe aus Obstbäumen.

Die in Richtung Süden angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt ein bestehendes Wohngebiet mit Nutz- und Ziergärten an.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen befinden sich weitgehend in städtischem Eigentum. Die nicht zu erwerbende Fläche (ein Flurstück) wurde entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Haus-/Nutzgärten

und Habitatumfeld des Grauen Langohrs berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend durch Festsetzung gesichert.

4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Daher muss, um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu schaffen, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an den Bebauungsplan „Westliche Uhlandstraße“, rechtsverbindlich seit 19.05.2006 und im Nordosten an den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Wurmlingen“, rechtsverbindlich seit 12.06.2020 an.

4.3 Denkmalschutz

Die Ergebnisse der Ausgrabungen 2019/2020 in der Flur „Hinter den Gärten“ lieferten weitere Erkenntnisse zur bereits umfangreichen Besiedlungsgeschichte der Gemarkung Wurmlingen. Das Grabungsareal befindet sich im Bereich einer (spät-)merowingerzeitlichen, bzw. frühmittelalterlichen Siedlung, wobei mehrere Hofeinheiten mit ihren zentralen (Wohn-) Bauten sowie den zugehörigen Wirtschaftsbauten erfasst werden konnten. Die nach Norden hin deutlich zunehmende Befunddichte legt darüber hinaus nahe, dass sich das Siedlungsareal den Hang hinab Richtung „Schmittenbach“ fortsetzt.
Das Fundmaterial datiert die Siedlung in weiten Teilen in die zweite Hälfte des ersten Jahrtausends nach Christus. Das keramische Fundmaterial deutet auf eine Belegung des Siedlungsplatzes seit der Merowingerzeit hin. In einigen Befunden treten Rauwandige sowie Ältere Gelbtonige Drehscheibenware gemeinsam auf, was sie zeitlich nach dem 7. Jahrhundert n. Chr. einordnet.
Insgesamt sind die hier vorliegenden Befunde chronologisch tendenziell etwas vor den Siedlungsstrukturen einzuordnen, die ebenfalls im Jahr 2019 bei Ausgrabungen in der östlich liegenden Flur „Rittergärten“ freigelegt werden konnten. Es steht zu vermuten, dass die merowingerzeitlichen Teile der Siedlung „Hinter den Gärten“ in einem direkten Zusammenhang mit den beiden Steinkistengräbern zu sehen sind, die bereits in den 1880er Jahren westlich des Grabungsareals aufgefunden wurden. Diese wurden bereits damals als Hofgrablegen eines nahegelegen Hofs interpretiert. Zusätzlich zu diesen Gräbern wurden im Zuge der Grabung zwei weitere Bestattungen mit den Überresten sehr junger Individuen freigelegt, die möglicherweise ebenfalls als Hofgrablegen im Zusammenhang mit der Siedlung anzusprechen sind.
Die erfassten Grubenhäuser entsprechen in ihrem Typus den bekannten Zwei- und Sechs-Pfosten- Bauten, bzw. den Grubenhäusern mit sechseckiger Pfostenstellung. Sie enthielten nur sehr wenige Hinweise auf ihre Nutzung als zu den einzelnen Hofeinheiten der Siedlung gehörende Wirtschafts- oder Vorratsgebäude, allerdings konnten mehrere Grundrisse möglicher Speicherbauten definiert werden.
Bemerkenswert sind die insgesamt fünf dokumentierten Niederlegungen vollständiger oder weitestgehend vollständiger Tierskelette in zuvor aufgegebenen und ausgeräumten, großen Vorratsgruben. Ihre Analyse und weitergehende Interpretation steht noch aus, sie ergänzen jedoch zwei bei den Grabungen in den „Rittergärten“ erfasste Tierniederlegungen in ähnlichem Befundzusammenhang.
Neben den mittelalterlichen Befunden wurde im Westen der Grabungsfläche ein frühlatènezeitliches Grubenhaus mit einer offenbar darin niedergelegten Kinderbestattung erfasst. In der näheren Umgebung befanden sich einige Grubenbefunde, welche derselben Zeitstellung angehören. Dies deutet darauf hin, dass westlich der Flur „Hinter den Gärten“ möglicherweise ein Hof oder Weiler der Frühlatènezeit liegen könnte, von dem bei den Grabungen von 2019/20 lediglich der äußerste Randbereich erfasst wurde.

5. Verfahren

Die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich ist am 13.05.2017 in Kraft getreten.

§ 13b BauGB regelt befristet bis zum 31.Dezember 2019 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem § 13a BauGB-Verfahren.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Somit 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.
- Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- Es muss sich um Flächen handeln, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Die maßgeblichen künftigen Baugrundstücksflächen sind für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauGB heranzuziehen. Die zulässige GRZ beträgt 0,4.
Die festgesetzte Nettobaulandfläche (WA-Flächen) beträgt insgesamt rd. 12.450 m².

12.450 m² x 0,4 = 4.980 m² (zulässige Grundfläche)

Insgesamt bleibt die **zulässige Grundfläche** des Bebauungsplanes mit weniger als **5.000 m²** weit unter dem Schwellenwert des §13b BauGB mit 10.000 m² zulässiger Grundfläche zurück.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ergebnisse der Gutachten sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Untersuchungen zu vervollständigen. Die nachfolgend aufgeführten Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

6.1 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetzt in § 44 ff. geregelt.

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurde das Plangebiet 2017 auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.
Vor allem die im Plangebiet vorhandenen Streuobstwiesen mit teils altem Baumbestand stellen wertvolle Lebensräume für verschiedene Arten dar. Es ist mit Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien (insbesondere Zauneidechse) und Käfern (insbesondere Eremit) zu rechnen. Für diese Arten(-gruppen) wurden faunistische Kartierungen durchgeführt.

Zur Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten wurden mehrere Begehungen zwischen März und Juni 2017 durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass mehrere Vogelarten innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs brüten. Am häufigsten wurden Gehölzbrüter erfasst, die sowohl in den Streuobstbäumen als auch den Hecken und Gebüschen im Westen beim Lagerplatz brüten (z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke). Direkt angrenzend ans Plangebiet sind an den Wohnhäusern und Schuppen Gebäudebrüter vorhanden (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling). Eine Offenlandart ist in der weiteren Umgebung vorhanden (Feldlerche). Für Nahrungsgäste werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, da es in der Umgebung noch weitere Nahrungshabitate gibt.
Die planungsrelevanten Brutvogelarten wurden näher betrachtet. Dabei handelt es sich um die Arten Feldlerche, Feldsperling und Haussperling. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig:

- V 1: Rodungszeiten
  Bäume und Sträucher dürften entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.
- V 2: Abstand zur Feldlerche
  Es ist ein Abstand von mind. 100 m vom Revierzentrum zu Vertikalstrukturen (Baucontainer, Bebauung, Hecken- oder Baumpflanzungen) einzuhalten.
- CEF 1: Buntbrachen für Feldlerche
  Als geeignete CEF-Maßnahme sind Buntbrachen anzulegen. Um ihre Funktion zu erfüllen, müssen einige Kriterien erfüllt werden:
  - Ausgleich mind. 0,2 ha Buntbrache pro Revier
  - Aktuelle Nutzung als Ackerfläche
  - Mindestbreite = 10 m
  - Mindestlänge = 50m
  - Die Ausgleichsfläche muss mind. 80 – 100 m entfernt von Siedlungen, einzelnen Gebäude, Wäldern, Baumgruppen und sonstigen Vertikalstrukturen sein.
  - Die Ausgleichsfläche darf nicht an stark frequentierten Wegen und Straßen liegen.
  - Der Landwirt muss die Ausgleichsfläche als Buntbrache anlegen und langfristig, als solche bewirtschaften (jeweils 1-jährige Anlage oder nach maximal 3 Jahren Umbruch und Neuanlage).
  - Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil (lückiger Bestandscharakter)

  Insbesondere der letzte Punkt ist zu beachten, da zu dichte Buntrachen von Feldlerchen gemieden werden und damit die Anforderungen der CEF-Maßnahme nicht erfüllen. Die Buntbrachen können als 1-jährige oder mehrjährige Buntbrachen angelegt werden. Bei mehrjährigen Buntbrachen sollte spätestens nach 3 Jahren eine Neuanlage erfolgen. Es kann auch sinnvoll sein in mehrjährigen Buntbrachen jährlich Schwarzbodenbereiche zu schaffen, die besonders gerne von den Lerchen genutzt werden.
  Neben der Feldlerche profitieren noch weitere Offenlandarten wir Goldammer, Schafstelze usw. von Bunbrachen.
  Für den Verlust von einem Revier sind insgesamt 0,2 ha Buntbrachen anzulegen.
  Wegen der meist vorhandenen Ortstreue soll die Maßnahmenfläche möglichst nahe zu bestehenden Vorkommen liegen, im Regelfall nicht weiter als 2 km entfernt. Vor Entwicklung der Ausgleichsflächen sind diese auf bereits vorhandene Brutpaare zu prüfen. Die Maßnahme kann nur auf noch nicht von der Art besetzten Flächen durchgeführt werden.

Im Zeitraum Mai bis August 2017 wurde das Plangebiet hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht. Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung sechs Arten sicher nachgewiesen. Darunter mit dem Grauen Langohr eine vom Aussterben bedrohte Art. Die auf diese Ergebnisse aufbauende „Prüfung der Verbotstatbestände“ nach § 44 BNatSchG sieht folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vor:

- V 3: Leitstruktur Fledermäuse
  Erhalt oder Entwicklung einer geeigneten Leitstruktur zwischen den zu erhaltenden Jagdgebieten durch unbeleuchtete und störungsarme, undurchschnittene lineare Landschaftselemente, z.B. Heckenzüge und Baumreihen, um eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch den Anliegerverkehr zu vermeiden.
- V 4: Abschirmung Fledermäuse

Die verbleibenden Restbereiche des Baumbestandes sind von Beleuchtungseffekten und starker Lärmentwicklung abzuschirmen. Höchste Priorität hat die Sicherung des bestehenden Quartiers in der Scheune angrenzend an das Baugebiet.

- V 5: Erhalt Baumreihe
  Die Baumreihe im Südwesten ist zu erhalten.
- CEF 2: Fledermausquartiere
  Ein Ausgleich kann entweder durch das Ausbringen von Fledermauskästen (in dreifacher Anzahl der zu entfernenden Quartiersmöglichkeiten als Rund- und Flachkästen) oder durch die Ausweisung eines Waldrefugiums (Erhalt hiebreifer Laubbäume (bevorzugt Buche oder Eiche) mit dem Ziel ein natürliches Quartierangebot langfristig zu schaffen und zu erhalten) in Wäldern der Gemarkung erfolgen. Bei Nisthilfen ist eine jährliche Reinigung der Rundkästen im Winter festzulegen, um Vogel- und Bilchnester zu entfernen.
- CEF 3: Habitat Graues Langohr
  Die von der Fällung betroffenen Obstbäume sind durch Nachpflanzungen in doppelter Anzahl mit standortgerechten hochstämmigen Obstbaumsorten auszugleichen.
  Eine Nachpflanzung sollte bevorzugt in bereits bestehenden Streuobstwiesen mit lückigem Baumbestand erfolgen und Anschluss an den südlichen Ortsrand von Wurmlingen haben oder über Leitlinien an diesen angeschlossen sein.
  Dabei sind insbesondere die Ansprüche des Grauen Langohrs zu berücksichtigen. Die Ausgleichsplanung ist daher mit einem Artexperten auf Eignung für die Art abzustimmen, die Ausgleichsflächen dürfen maximal 1 km vom Quartier entfernt sein.

Auf die ausführliche Beschreibung der Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen im Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (Kap. 8.1 und 8.2) wird verwiesen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden für die Artengruppe Reptilien nicht erfüllt, da keine Individuen im Plangebiet nachgewiesen wurden.

Aufgrund des zahlreichen Vorkommens von Baumhöhlen und Totholz im Plangebiet wurden Totholzkäfer durch einen Käferexperten erfasst. Es konnten keine Arten der FFH-Anhänge nachgewiesen werden. Es befanden sich jedoch zahlreiche potentielle Habitatbäume für höhlenbewohnende Käferarten. Einige Bäume sind Brutbäume besonders geschützter Arten. Auch auf den Blüten der Wiesen wurden besonders geschützte Arten (Rosenkäfer, Anthaxia suzannae, Anthaxia nitidula) gefunden.
Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden für die Artengruppe nicht erfüllt, da keine planungsrelevanten Arten (Anhang IV FFH-Richtlinie) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden.

„Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“
Büro faktorgruen, Landschaftsarchitekten, Rottweil, 12.04.2017

„Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“
Büro faktorgruen, Landschaftsarchitekten, Rottweil, 06.12.2017

„Fledermausuntersuchung“
Büro Dietz, Biologische Gutachten, Haigerloch, 20.11.2017

*„Fachgutachten zu planungsrelevanten Käferarten, insbesondere der **Totholzkäfer in Rottenburg“***
Büro Schünemann, Landschaftsökologie Gutachten und Biotoppflege, Freiburg, 15.08.2017

Es wurde ein **Ausgleichskonzept** erstellt.
*„Wurmlingen Hinter den Gärten **- A**usgleichskonzept“*
Büro faktorgruen, Landschaftsarchitekten, Rottweil, 01.07.2020
Ausführungen dazu unter Punkt 7.8.

6.2 Baugrundgutachten

Zur Beurteilung des Baugrunds wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Zusammenfassend stellt das Erschließungsgutachten „Erschließung Baugebiet „Hinter den Gärten“ in Rottenburg-Wurmlingen“ (HPC AG, Rottenburg vom 11.12.2018) Folgendes fest:

Die Baugrundbewertung erfolgt mittels sieben Schürfgruben bis maximal 4,4 m u. GOK sowie einer Rammkernsondierung und zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde bis max. 6,2 m u. GOK, aus dem Bereich des geplanten Feuerwehrhauses. Der Baugrund besteht unterhalb des Oberbodens aus holozän überprägten Fließerden, die von mehreren Metern Löss bzw. Lösslehm unterlagert werden. Zur Tiefe folgen Verwitterungslehm sowie verwitterte Gipskeuperschichten. Grundwasser wurde in den Aufschlüssen nicht angetroffen. Im Baufeld zeigten sich unterschiedlich stark ausgeprägt archäologisch interessante Funde in den oberflächennahen Fließerden, die von Oberboden überlagert waren. Meist reichen diese Bereiche bis in 1 – 1,5 m u. GOK. In Teilbereichen wurden bei den Sondierungsgrabungen aber auch Befunde bis ca. 2,5 m u. GOK festgestellt. Genauere Auswertungen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor.

Geringe Gebäudelasten können in den mindestens steifen Lössen und Lösslehm abgetragen werden. Für die Gründung kommt bei leichten Bauwerken eine aufgelöste Flachgründung noch in Betracht. Bei höheren Lasten ist die Ausführung einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu empfehlen, die bei unterkellerter Bauweise besser zur Ausführung einer Weißen Wanne passt.

Die im Gutachten enthaltenen Angaben beziehen sich auf die Untersuchungsstellen und eine lineare Interpolation der Baugrundverhältnisse zwischen den Aufschlusspunkten. Abweichungen von den im Gutachten enthaltenen Angaben können aufgrund der Heterogenität des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Vor allem durch die noch erwartete archäologische Grabungen und Verfüllungen ist vor allem in den oberen 1,5 m mit neuen Umlagerungen zu rechnen. Diese können lokal auch deutlich tiefer reichen.

6.3 Lärmschutz

Zur Feststellung der Lärmeinwirkungen wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Hinter den Gärten“ in Rottenburg-Wurmlingen“ (ISIS, Riedlingen vom April 2021) kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 372 auf das Baugebiet und die künftige Bebauung ermittelt und beurteilt. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommen, wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für die geplante Bebauung die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [2] (passiver Schallschutz) ausgewiesen.

Zur Veranschaulichung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wurden lsophonenpläne für das unbebaute Planungsgebiet, daraufhin Einzelpunktberechnungen durchgeführt und Gebäudelärmkarten für fiktive Gebäude erstellt.

Bei den lsophonenplänen wurde die Lärmsituation ohne geplante Bebauung betrachtet. Die Darstellungen im Plan 1941-01 zeigen die Lärmeinwirkungen der L372 in den Zeitbereichen tags und nachts. In grüner Farbe sind im Plan 1941-01 die Bereiche dargestellt, in denen der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Zeitbereich tags beziehungsweise nachts eingehalten wird. Die lsophonenpläne lassen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) im östlichen Teil des Pla-nungsgebiet, bis zu einem Abstand von etwa 120 m zur L 372 erkennen.

Im Plan 1941-02 sind in der oberen Grafik für das unbebaute Baugebiet die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zur Beurteilung der Anforderungen an den passiven Lärmschutz dargestellt. Die Lärmeinwirkungen erfordern im Nahbereich der L 372 maximal die Zuordnung des Lärmpegelbereichs V.

Die Gebäudelärmkarten im Plan 1941-02, untere Grafiken, veranschaulichen, die Lärmpegelbereiche an den einzelnen Fassaden an fiktiven Gebäuden.
Keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei Wohnnutzungen sind im Lärmpegelbereich III erforderlich, jedoch sind ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Einhaltung der Anforderungen an Lärmpegelbereich IV ist ein gewisser Mehraufwand erforderlich. Ein deutlicher Mehraufwand ist zur Erfüllung der Anforderungen an Lärmpegelbereich V notwendig.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation in den Wohnräumen an den stark be-lasteten Fassaden wird eine geeignete Grundrissgestaltung mit einer von der L 372 abgewandten Orientierung der Wohnräume und Balkone sowie die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Bereits im Jahr 2016 wurden zunächst zwei städtebauliche Varianten für das Gebiet entwickelt. Im Verlauf der Grundstücksverhandlungen hat sich gezeigt, dass nicht alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sind. Auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses, dass Bauland künftig nur auf Flächen entwickelt werden soll, die im Eigentum der Stadt sind, wurden die Entwürfe überarbeitet, dass eine Entwicklung von Bauflächen auch ohne die fehlenden Flächen möglich ist und diese in ihrer derzeitigen Nutzung als Hausgärten erhalten bleiben können.

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

Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand von Wurmlingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen. Im Baugebiet wird insbesondere Wert auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung, eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und eine landschaftliche Einbindung gelegt. Die frei wählbare Gebäudestellung und Gebäudeorientierung des Konzepts zielt auf gute aktive und passive Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie.

Die vorhandene Bebauung der angrenzenden Wohngebiete ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Der städtebauliche Entwurf sieht Einzel- und Doppelhäuser vor, sowie auch die verdichteten Wohnformen wie Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass den unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann. Dabei sind Grundstücksgrößen von ca. 190 m² bis ca. 990 m² möglich. Für die Gebäude wird eine Dreigeschossigkeit (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) in offener und abweichender Bauweise vorgegeben. Die geplante Grundstücksanordnung ermöglicht insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit.

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 28 Baugrundstücke:

- 25 Grundstücke zwischen ca. 190 m² und 500 m² – jeweils für Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung
- 3 Grundstücke zwischen ca. 720 m² und 990 m² - jeweils für Einzelhausbebauung als Mehrfamilienhaus

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 435 m².

7.1.1 Dichte

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Wurmlingen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 23 ha	23 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 27 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	13,5 ha	
Einwohner/innen:	2.592 (31.12.2021)	**36,5 ha**	**Ø 71 EW / ha**

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewertewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb
vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein;
vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Ofterdingen, Rottenburg am Neckar.

Z (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum	80 Ew/ha
Unterzentrum	70 Ew/ha
Kleinzentrum	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde.
Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im Städtebaulichen Entwurf sind 28 Baugrundstücke mit 49 bis 96 Wohneinheiten vorgesehen; drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu 8 Wohnungen, zwei Grundstücke für Haugruppen mit jeweils 1 Wohnungen, drei Doppelhausgrundstücke mit jeweils bis zu 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und 11 Einzelhausgrundstücke mit bis zu 4 Wohnungen.

Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2019 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,2 EW/Whg berechnet.

Für das ca. 2,0 ha große Plangebiet – ohne Landesstraße, Straßen/Wege und Feldweg im Bestand (gesamter Geltungsbereich ca. 2,5 ha) wird mit der geplanten Parzellierung voraussichtlich folgender „Dichtewert“ erreicht:

	Geplante Wohnungen (Whg)	Einwohner
von	49	108
bis	77	169
Mittelwert	63	139

Pro Hektar ergeben sich folgende Werte:

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø-Bruttowohndichte Wurmlingen
von	54 EW / ha	70,1 EW / ha
bis	85 EW / ha	71,7 EW / ha
Mittelwert	70 EW / ha	70,9 EW / ha

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes entspricht dem „örtlichen Dichtewert“. Im Mittel wird ein Dichtewert von 71 EW/ha erreicht.

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt aus östlicher Richtung über eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 372. Dazu wird eine Linksabbiegerspur im Bereich der L 372 eingerichtet. Die Haupterschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über eine von Osten nach Westen verlaufende Erschließungsstraße, die im westlichen Bereich des Plangebiets als Ringstraße ausgeführt wird. Zudem ist etwa in der Gebietsmitte ein Anschluss über die vorhandene Stichstraße an die Uhlandstraße, vorgesehen.

Die Zufahrtsstraße (Planstraße A) ist mit einem Ausbauquerschnitt von 5,85 m geplant. Ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m entlang der Planstraße A und C (Ost) verbindet das Gebiet an zwei Stellen mit der Uhlandstraße; die Bäume erhalten im Bereich der Gehwege einen Unterflurbaumrost, um den Wurzelraum zu schützen.

Der Straßenausbau ist im Bereich der Ringstraße als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 5,55 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll diesem Bereich auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

Zusätzlich wurde im Bereich des Weges D noch eine zusätzliche Fußwegeverbindung festgesetzt, der den vorhandenen Fußweg im Bereich des Gebäudes Uhlandstraße 49 mit dem Baugebiet verbindet.

<u>Ruhender Verkehr</u>
Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Am Gebietseingang ist ein kleiner Parkplatz mit fünf Plätzen für Besucher des Gebiets/der Anwohner vorgesehen.

Vorhandene Feldwege werden erhalten bzw. mit dem Baugebiet verknüpft.
Die Ausführungsplanung für den Knotenpunkt der Landestraße 372 wurde zwischenzeitlich genehmigt. Eine Auflage der Genehmigung ist die Änderung der Anbindung des Feldwegs im Bereich der Anschlussstelle. Bisher war die Überfahrt des Verkehrsteilers geplant, dem hat die zuständige Verkehrsabteilung des Regierungspräsidiums nicht zugestimmt.
Die Verkehrsführung musste geändert werden, sie erfolgt nun über die Stichstraße Parkplatzerschließung. Der dort geplante Baumstandort wurde etwas nach Südosten verschoben.

7.3 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Um den Anforderungen aus § 1 a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) Rechnung zu tragen, wird eine Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß festgelegt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

Da das Plangebiet bisher als Grünland / Streuobstwiese bzw. Ackerland genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Insofern ist die Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß sinnvoll. Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers. Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Zusätzlich ist eine Pufferung auf den Baugrundstücken und Ableitung des aus dem Gebiet anfallenden unbelasteten Regenwassers durch die Festsetzung von Zisternen gegeben. Das anfallende Regenwasser der Straßenfläche wird einem Retentionsbecken mit Filterschicht zugeführt. (siehe auch Pkt 7.6.)

7.4 Konzept Natur und Landschaft
Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Am südlichen Rand des Plangebiets ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese dient vor allem der landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung. Das Grünkonzept des Bebauungsplans berücksichtigt Maßnahmen zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen. So sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträuchern zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt und Fledermauspopulation am Standort vorgesehen. Weiterhin werden Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich; auf Grund der Baugebietsorientierung bleibt es bei einem Siedlungsrand mit Freibereichen und Gartenflächen. Am Siedlungsrand wird zudem eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, die bisher weitgehend fehlt. Der Außenbereich als Naherholungsziel ist für die Bevölkerung weiterhin über das Wegenetz erreichbar.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzungen von Grünflächen und Bepflanzungen, auch zur Dachbegrünung verbessert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt; in den Randbereichen insbesondere zur Ortsrandeingrünung (Pflanzgebotsfläche).
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.
- Vorhandene private Grünflächen werden als solche gesichert.

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Versorgung

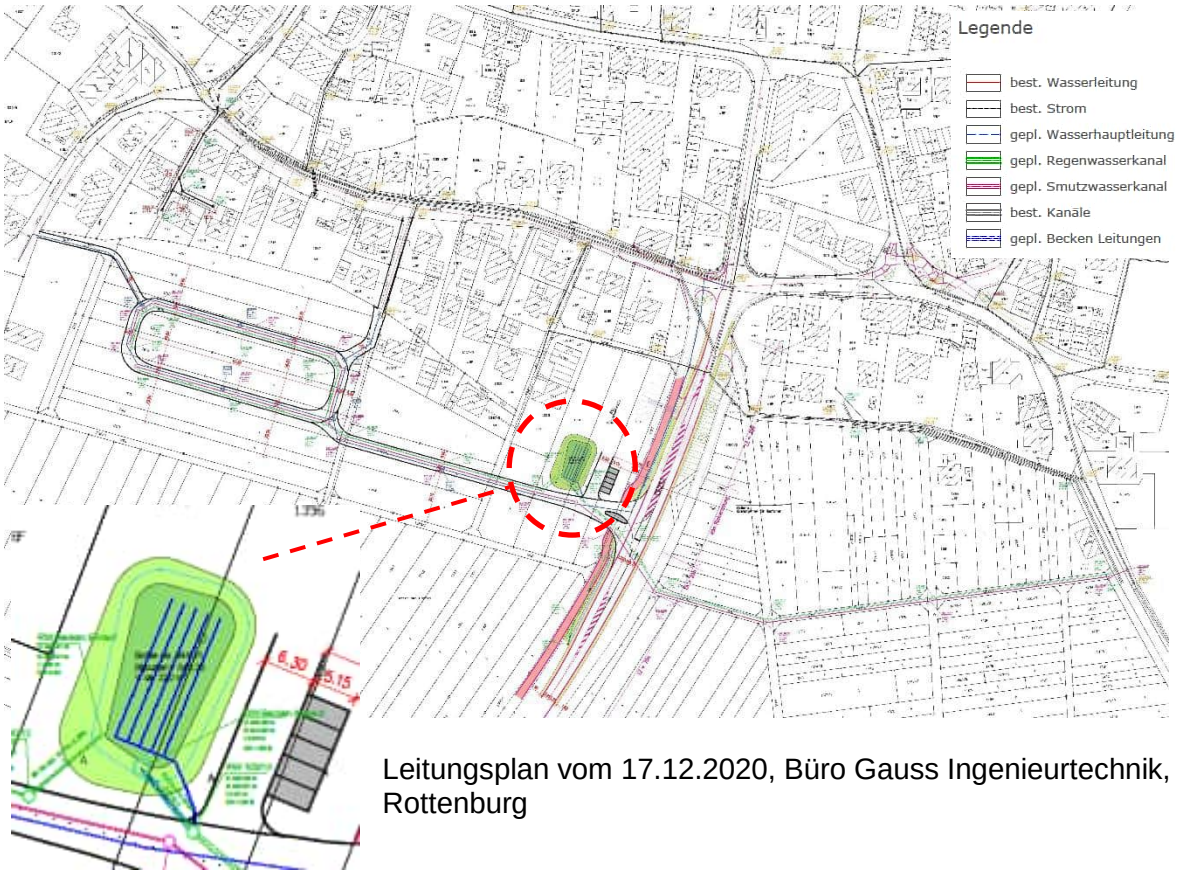
Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser wird über die ZV Ammertal-Schönbuchgruppe geregelt sowie druck- und mengenmäßig sichergestellt, während die Stromversorgung über die EVR Energieversorgung Rottenburg am Neckar gewährleistet wird.

Entsorgung (Entwässerung)

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

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Das Oberflächenwasser wird in den Lacherweggraben eingeleitet.

Der Anschluss für Schmutz- und Regenwasser ans öffentliche Kanalnetz soll im Lacherweg rund 240 m östlich des Plangebietes erfolgen. Der hier vorhandene Mischwassersammler leitet das Schmutzwasser Richtung Süden zur Kläranlage. Der vorhandene Regenwasserkanal mündet wenige Meter nach der geplanten Anschlussstelle in einem offenen Graben welcher das Regenwasser Richtung Süden zum Neckar leitet. Zur Retention des Regenwassers ist innerhalb des Plangebietes ein Rückhaltebecken mit rund 235 m³ Rückhaltevolumen geplant. Da auch die Straßenflächen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, soll das Becken mit einer Filterschicht ausgestattet werden welche das gesammelte Oberflächenwasser reinigt. Das versickerte Wasser wird durch die darunter liegende Drainage wieder gefasst und in den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet. Der Drosselabfluss des Beckens wird auf 11 l/s eingestellt.



Leitungsplan vom 17.12.2020, Büro Gauss Ingenieurtechnik, Rottenburg

7.7 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen das schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der direkten Nachbarschaft einer zentraler verkehrlicher Infrastruktur von überörtlicher Bedeutung, wie die Landesstraße (L 372), ist das Plangebiet durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte noch DIN 18005 bzw. auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist.

Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der L 372 ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht regelbar. Durch die Inbetriebnahme der B 28 wird eine Reduzierung eintreten; lt. Gutachten ist mit einer Pegelminderung von 1-2 dB(A) zu rechnen, dennoch ist aufgrund ihrer überörtlichen Funktion im Straßennetz weiterhin mit Emissionen zu rechnen.

Bei geschickter Grundrissanordnung kann eine Belastung von Aufenthaltsräumen vermeiden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher auch aus stadtgestalterischer Sicht entbehrlich, vor allem da dreigeschossige Gebäude nicht in allen Geschossen geschützt werden können und im Zufahrtsbereich zum Baugebiet immer eine große Lücke bleiben wird und dadurch die Lärmminderung deutlich eingeschränkt wäre. Die Freibereiche werden zum Ortsrand nach Süden angeordnet. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ggfls. durch die Grundstückseigentümer Schallschutzelemente umgesetzt werden, je nachdem wo Terrassen angeordnet werden.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Im Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Im Plangebiet sind zwar Umweltauswirkungen durch die Neuversiegelung von Flächen infolge Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Acker in Gartenflächen) zu erwarten.

Diese Beeinträchtigungen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt; insofern ist kein Ausgleich erforderlich.

<u>Artenschutz</u>
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich, um Verbote gemäß § 44ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

Es wurde ein Ausgleichskonzept vom Büro faktorgruen, Landschaftsarchitekten, Rottweil, mit Datum vom 01.07.2020 erstellt.

Für die Fläche „Hinter den Gärten“ im Süden von Wurmlingen wurden im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert.
Von der Planung betroffen sind demnach die unmittelbar angrenzend an das Plangebiet brütende **Feldlerche** und Nahrungsflächen sowie potentielle Habitatbäume verschiedener **Fledermausarten**, insbesondere des **Grauen Langohrs**.
Für die Feldlerche muss ein Revier durch **Neuanlage** von insgesamt 0,2 ha (2.000 m²) lückiger **Buntbrache** auf einer von Feldlerchen bisher unbesetzten Fläche angelegt werden. Teilflächen müssen dabei mindestens 10 m x 50 m groß sein und mind. 80 m von Vertikalstrukturen oder stark befahrenen Straßen entfernt liegen. Die Buntbrache darf in maximal 2 km Entfernung zum Eingriffsort liegen.
Als **CEF-Maßnahme für die Fledermausart Graues Langohr** müssen die von Rodung betroffenen, zur Nahrungssuche genutzten Obstbäume im Plangebiet in doppelter Anzahl durch Neupflanzungen ausgeglichen werden. Die Neupflanzungen dürfen im maximal 1 km Entfernung liegen.

Des Weiteren sind für den Verlust der potentiellen Quartiere weiterer Fledermausarten **8 Rund- oder Flachkästen** aufzuhängen.

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse und die Herleitung der CEF-Maßnahmen finden sich im Dokument „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ vom 06.12.2017, s. Kap. 6.1.

CEF 1: Buntbrache für die Feldlerche

24 gemäß den Habitatansprüchen potenziell geeignete, gemeindeeigene Flurstücke für insgesamt 20 potenzielle Ausgleichsflächen wurden im Zeitraum April bis Mai 2020 in drei Begehungen auf Reviervorkommen bzw. Revierverteilung der Feldlerche kartiert.

Unter der Vorgabe eines ausreichend großen Abstands zu Vertikalstrukturen und ggf. angrenzenden Feldlerchenrevieren sowie den Größenvorgaben wurden zwei Ausgleichsflächen auf Teilflächen zweier Flurstücke ausgewählt.

Flurstücknummer (Gemarkung)	Zum Ausgleich nutzbare Größe in m²
1464 (Wurmlingen)	870
10056 (Rottenburg)	1.130
Summe	**2.000**

Maßnahmenplanung

Die Ausgleichsfläche ist als lückige Buntbrache anzulegen und langfristig als solche zu bewirtschaften.
Vorgaben sind:

- Ansaat mit ein- oder mehrjähriger Saatgutmischung, entsprechend jährlicher Umbruch oder nach spätestens nach 3 Jahren, mit anschließender Neuansaat.
- Verwendung von artenreichem, autochthonem Saatgut aus dem Produktionsraum 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland); Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil (lückiger Bestandscharakter) zur Herstellung eines blütenreichen Saumstreifens/ Saumvegetation).
- Keine Mahd/Umbruch während der Brutzeit (April bis August).
- Bei mehrjähriger Buntbrache Mahd im frühen Frühjahr (Februar-März) mit Abräumen des Mähdguts.
- Keine Düngung und Verzicht auf Herbizid-/Biozideinsatz.

Sinnvoll ist es, in mehrjährigen Buntbrachen jährlich durch punktuellen Umbruch kleinere offene Stellen, sog. Schwarzbodenbereiche zu schaffen, die besonders gerne von den Feldlerchen genutzt werden. Deren Anlage muss außerhalb der Brutzeit (also nicht April bis August) erfolgen. Es handelt sich um städtische Flächen, die als Ankerflächen dienen.

CEF 2: Fledermausquartiere

Es müssen 8 Fledermauskästen als Rund- oder Flachkästen aufgehängt werden.
Die Fledermauskästen sind vor der Rodung der bestehenden Quartierbäume in 2-4,5 m Höhe an den Obstbäumen der südlichen Baumreihe anzubringen. Dabei sollen sie in unterschiedliche Himmelsrichtungen zeigen, um den unterschiedlichen Witterungsbedingungen über das Jahr hinweg Rechnung zu tragen. (Besonnte Kästen für das Frühjahr, schattige Plätze für den Hochsommer). Pro Baum dürfen maximal 2 Kästen angebracht werden.
Welche Bäume der südlichen Baumreihe als Träger der Kästen ausgewählt werden, ist nach den Begebenheiten vor Ort festzulegen, große Bäume sind bevorzugt auszuwählen.

Anbringung der Fledermauskästen Baumreihe, Umsetzung 03.12.2020

W1	W2	W3	W4	W5	W6	X	O1		O2	O3	O4	O5	O6	O7
2x S+N	2x S+N	Nur noch ein Stumpf, mit Höhlungen			1x S				1x S	nur noch 1 Ast			1x N	1x N

Die entsprechende Zahl an Fledermauskästen wurde ausgebracht, siehe Fotos und Tabelle.

CEF 3: Habitat Graues Langohr

Insgesamt werden mindestens 18 neue Bäume gepflanzt, evtl. sogar 21 (abhängig von den Abstandsbestimmungen zu einer nahen, unterirdischen 20-KV-Leitung). Die Pflanzungen erfolgen auf öffentlichen Grünflächen, entweder als Ergänzung bestehender Obstbäume oder linienförmig entlang von Straßen.
Die Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bei den Neupflanzungen muss es sich um Obstbäume oder einheimische Laubbäume (besonders geeignet: (Sommer-/Winter-) Linde und Berg-ahorn) handeln.

Nach Abstimmung mit dem Fledermausexperten Dr. Christian Dietz (Verfasser des Fledermausgutachtens) können die geplanten Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets aufgrund ihrer Lage und Anordnung (leitlinienartig zum Offenland hin) als Ausgleich gewertet werden. Die linienartige Anordnung ist besonders vorteilhaft, da das Quartier des Grauen Langohrs in einer Scheune am heutigen Ortsrand liegt – zukünftig also innerhalb von bebautem Gebiet. Die neuen Bäume, insbesondere die entlang der Privatgärten bilden so gemeinsam mit den zu erhaltenden Bäumen eine Leitlinie aus dem Ort heraus, hin zu den außerhalb liegenden Streuobstgebieten (insb. westlich).

Darstellung des Plangebiets mit zu erhaltenden Bestandsbäumen (dunkelgrün) und Neupflanzungen (hellgrün).
Grundlage Stadtbaulicher Entwurf vom 17.03.2020.

Fazit

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant in ihrem Ortsteil Wurmlingen Wohnbaufläche zu entwickeln. Für die Fläche „Hinter den Gärten“ im Süden von Wurmlingen wurden im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert.
Das Ausgleichskonzept sieht den Erhalt von Bestandsbäumen (20 von ursprünglich 29) sowie die Pflanzung von 18 neuen Obst- oder einheimischen Laubbäumen vor.
Als Ausgleich für den Verlust von vier potenziellen Quartierbäumen sind acht Fledermauskästen an den Bestandsbäumen der südlichen Baumreihe anzubringen.
Für die Feldlerche sind zwei externe Ausgleichsflächen im Umfang von insgesamt 2.000 m² geplant, die als lückige Buntbrache anzulegen sind. Die Maßnahme ist auf Teilen der Parzellen Flst.Nr. 1464 (Gemarkung Wurmlingen) und 10056 (Gemarkung Rottenburg) umzusetzen. Es handelt sich um städtische Flächen, die als Ankerflächen dienen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausgeschlossen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen und wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials und der engen Vorgaben des § 13b BauGB.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4, entsprechend der Eigenart des Gebiets „Allgemeines Wohngebiet“ und der Grundstücksgrößen. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wird die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandene Baustrukturen und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Die maximale Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe werden auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen und werden einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen.

Es sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Bei der Ausführung von Flachdächern (begrünt) muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an einer Gebäudelängsseite von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzten. Die Zahl der Vollgeschosse wurde differenziert festgesetzt, da das Gelände hängig ist. Im Baufeld innerhalb der Ringstraße ergibt sich eine Höhendifferenz des Geländes von 1,55 bis knapp 2,0 m. Hier wird ein Untergeschoss zugelassen, in dem Stellplätze und Kellerräume untergebracht werden können, eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss im WA 1, 2, 3 und 4 mindestens +0,25 m und im WA 3* mindestens +1,70 m (maximale EFH siehe Tabelle unten) übe dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.
Somit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und damit Straßenabwicklung am Straßen-/Geländeverlauf orientieren (Schutz Orts- und Landschaftsbild) und sichergestellt, dass beispielsweise bei Starkregenereignissen die Wohngeschosse bestmöglich geschützt sind.

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

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Um eine flexible Grundstücksaufteilung zu erreichen, sind entlang der Erschließungsstraßen „Baustreifen“ festgesetzt. Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein hohes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung (Ausnahme Pultdach) ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie. Da die Dachflächen vorwiegend für Solarnutzung genutzt werden sollen, wurde die Ausrichtung beim Pultdach begrenzt. Mit der Festsetzung des Hochpunktes beim Pultdach im Norden wird die optimale Ausrichtung von Solar- oder Photovoltaikmodulen gewährleistet. Große Fensterelemente Richtung Süden sind trotz der vorgegebenen Ausrichtung möglich.

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten sind überwiegend freistehende Einzel- und Doppelhäuser zu erwarten. Darüber hinaus ermöglicht das Plankonzept auch die Möglichkeit zur Realisierung von verdichteten Wohnformen wie

Hausgruppen (Reihenhäuser) und Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser). Die Gebäudelängen der Hausgruppen und der Mehrfamilienhäuser wurden auf 35 m bzw. 20 m begrenzt, so dass die Körnung im Gebiet nicht zu heterogen wird.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt geregelt.

	WA 1, WA 2, WA 4	**WA 3 / WA3***
Einzelhaus	3 Wo	8 Wo
Doppelhaushälfte	2 Wo	--
Reihenhaus	--	1 Wo

Mit dieser Festsetzung werden eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

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

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Carports müssen im Hinblick auf den „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ziel ist es außerdem den Bereich zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) als grüne Zone durch entsprechende Festsetzungen so weit wie möglich von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Aus diesem Grund dürfen an Carports auch keine Seitenwände angebracht werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich WA 3* ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten ein Garagengeschoss zulässig. Die Flächen innerhalb der Ringerschließung (Nord nach Süd) weisen eine Höhendifferenz von gut 1,5 m bis zu 2,0 m auf.

8.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der L 372 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze § 12 (6) BauNVO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO und Werbeanlagen unzulässig.
Im Anbauverbotsstreifen bedürfen auch genehmigungsfreie Anlagen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung (RP Tübingen).

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt, wobei die verkehrliche Erschließung des Gebietes aus östlicher Richtung über eine neue Anbindung an die Landesstraße L 372 erfolgt.

Die innere Erschließung ist im Bereich der Zufahrtsstraße (Planstraße A) mit einem Ausbauquerschnitt von 5,85 m geplant. Ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m entlang der Planstraße A und C (Ost) verbindet das Gebiet an zwei Stellen mit der Uhlandstraße; die Bäume erhalten im Bereich der Gehwege einen Unterflurbaumrost, um den Wurzelraum zu schützen.
Der Straßenausbau ist im Bereich der Ringstraße als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 5,55 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll diesem Bereich auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.
Zusätzlich wurde im Bereich der Planstraße D noch eine zusätzliche Fußwegeverbindung festgesetzt, der den vorhandenen Fußweg im Bereich des Gebäudes Uhlandstraße 49 mit dem Baugebiet verbindet.
Der zeichnerische Teil beinhaltet auch die unterirdischen Fundamente/Hinterbeton der Randsteine.

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

Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Im WA 3* soll das Garagengeschoss im Untergeschoss von Norden angefahren werden. Grundstückszufahrten über öffentliche Grünflächen sind unzulässig. Nebenwege wie die Planstraße D und E sollen nicht für die Erschließung der Grundstücke genutzt werden.

8.7 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Fahrrechten zugunsten der Zufahrt

- zur bestehenden Scheune auf Flst.Nrn 1340/3 und 1340 (Bestandsschutz für Zufahrt zweites Tor/Durchfahrt) und
- für Pflegemaßnahmen der privaten Grünfläche Flst.Nr. 1341

wird ausschließlich die derzeitig vorhandene Nutzung sichergestellt.
Die Zufahrt dient ausschließlich der bestehenden Nutzung und nicht für Änderungen der Nutzungsart. Wird die Scheune um genutzt oder abgebrochen erlischt das Fahrrecht, dann ist die Fläche oder die um genutzte Scheune über die Zufahrt Flst.Nr. 1340/1 erschlossen. Für das Flurstück Nr. 1341 wird das Fahrrecht ausschließlich für Pflegemaßnahmen eingeräumt, eine weitergehende Nutzung/Bebauung ist dadurch ausdrücklich nicht abgedeckt.

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar und der Ver- und Entsorgungsunternehmen wird die Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsanlagen dauerhaft sichergestellt.

Im Gebiet ist eine Versorgungsfläche für Elektrizität gesichert.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebecken zulässig.

8.8 Öffentliche und Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen. Damit wird ein, wenn auch begrenzter, Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger geschaffen, der Teil des Nahrungsreviers für Vögel ist.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind zu beachten.

In der als „Spielplatz“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Spielgeräte für Kinder zulässig.

Private Grünflächen
Die festgesetzte private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen bzw. die Wiesennutzung zu erhalten, sie dient der Sicherung/Erhaltung des Habitats des Grauen Langohrs. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden; innerhalb der Flächen ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Auf den privaten Grünflächen ist jeweils nur eine Nebenanlage bis 20 m³ zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

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

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

An der Südgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft Gehölzpflanzungen anzulegen um eine Ortsrandeingrünung zu erhalten. Außerdem sind innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Pflanzgebote festgesetzt, die zur Durchgrünung und zum Ausgleich des Gebiets beitragen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung und der Gehölzrodungen auf den Zeitraum Winter sowie weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

Auf die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, Büro faktorgrün, Rottweil, vom 06.12.2017 und das Ausgleichskonzept vom 01.07.2020 wird verwiesen.
Als CEF-Maßnahmen sind

- 8 Fledermauskästen an den vorhandenen Bäumen auf dem Flst.Nr. 1209, Gemarkung Wurmlingen anzubringen;
- Blühstreifen auf den Flst.Nr. 1464, Gemarkung Wurmlingen und Flst.Nr. 10056, Gemarkung Rottenburg anzulegen (städtische Flächen = Ankerflächen);
- 18 Bäume im Plangebiet zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausführliche Beschreibung unter Pkt. 7.8.

Auch die privaten Grünflächen wirken sich positiv auf den Artenschutz aus, da dadurch zum einem zum Habitat eine Pufferzone erhalten bleibt und zum anderen die Begleiterscheinungen wie Lichtverschmutzung und Lärm auf Abstand hält.

8.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

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

Pro Baugrundstück ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der Südgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher nach der Pflanzliste anzupflanzen. Im Bereich der bestehenden Baumreihe im Südwesten sind pro angefangene 10 lfm mindestens 3 Sträucher zu pflanzen, um die Baumreihe abzuschirmen.

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

Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses und zum Erhalt der örtlichen Fledermauspopulation sind die Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und im östlichen Bereich des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt.

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

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

8.11 Lärm-/Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 372 auf das Baugebiet und die künftige Bebauung ermittelt und beurteilt. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommen, wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für die geplante Bebauung die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [2] (passiver Schallschutz) ausgewiesen.

Zur Veranschaulichung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wurden lsophonenpläne für das unbebaute Planungsgebiet, daraufhin Einzelpunktberechnungen durchgeführt und Gebäudelärmkarten für fiktive Gebäude erstellt.

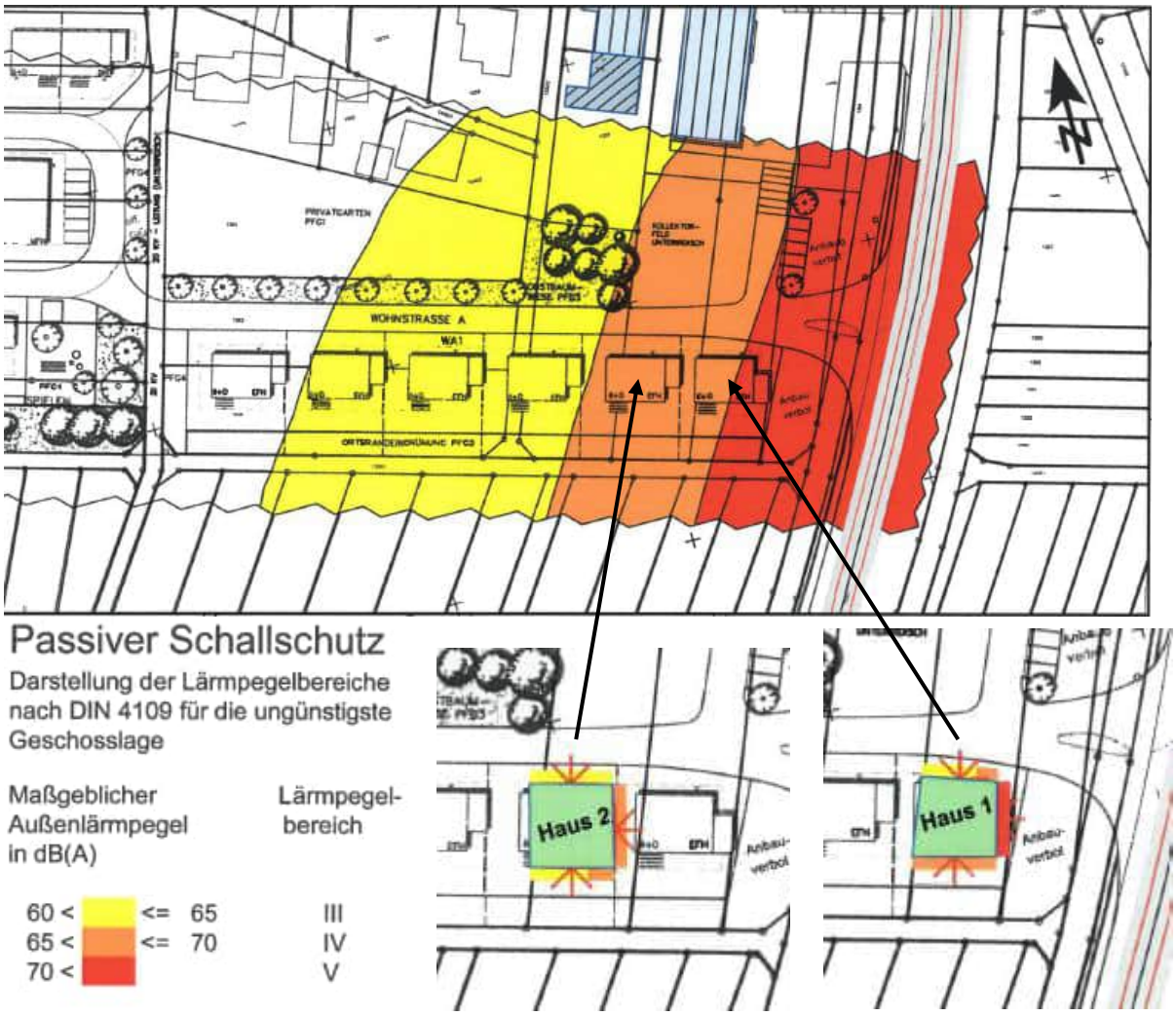
Bei den lsophonenplänen wurde die Lärmsituation ohne geplante Bebauung betrachtet. Die Darstellungen im Plan 1941-01 zeigen die Lärmeinwirkungen der L372 in den Zeitbereichen tags und nachts. In grüner Farbe sind im Plan 1941-01 die Bereiche dargestellt, in denen der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Zeitbereich tags beziehungsweise nachts eingehalten wird. Die lsophonenpläne lassen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) im östlichen Teil des Pla-nungsgebiet, bis zu einem Abstand von etwa 120 m zur L 372 erkennen.

Im Plan 1941-02 sind in der oberen Grafik für das unbebaute Baugebiet die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zur Beurteilung der Anforderungen an den passiven Lärmschutz dargestellt. Die Lärmeinwirkungen erfordern im Nahbereich der L 372 maximal die Zuordnung des Lärmpegelbereichs V.

Die Gebäudelärmkarten im Plan 1941-02, untere Grafiken, veranschaulichen, die Lärmpegelbereiche an den einzelnen Fassaden an fiktiven Gebäuden.
Keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei Wohnnutzungen sind im Lärmpegelbereich III erforderlich, jedoch sind ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Einhaltung der Anforderungen an Lärmpegelbereich IV ist ein gewisser Mehraufwand erforderlich. Ein deutlicher Mehraufwand ist zur Erfüllung der Anforderungen an Lärmpegelbereich V notwendig.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation in den Wohnräumen an den stark be-lasteten Fassaden wird eine geeignete Grundrissgestaltung mit einer von der L 372 abgewandten Orientierung der Wohnräume und Balkone sowie die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen.



8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit erforderlich, sind an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

9. Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Mit den differenzierten Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung wird zum einen auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen und auch die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Zum anderen wird die Dachform dem Gebäudetyp entsprechend festgesetzt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen und im Hinblick auf den Klimaschutz auch erwünscht, sofern die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls realisiert wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.
Das nach Norden geneigte Pultdach ermöglicht große Glasflächen im Süden für eine Passivhaus-Nutzung.

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung, Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser spiegelt die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens) wieder.

Stellplatzverpflichtung

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

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

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,5 ha.

Gesamtfläche	**2,5 ha**	**100 %**
Wohnbauflächen	1,24 ha	50 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	0,70 ha	28 %
Private Grünflächen	0,15 ha	6 %
Öffentliche Grünflächen	0,40 ha	16 %
Versorgungsflächen (25 m²)		

12. Planungs- und Erschließungskosten

Gesamtbaukosten Planung (brutto)	***ca.76.200 €***
Kosten für die Bauleitplanung (brutto):	
Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Anpassung)	rd. 32.500 €
Fachgutachten und –planungen (brutto):	
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	rd. 10.130 €
Baugrund- und Gründungsgutachten	rd. 9.800 €
Lärmgutachten	ca. 4.400 €
Ausgleichskonzept (lt. Angebot)	rd. 9.100 €
Vermessungskosten (brutto):	
Bestandsaufnahme Baugebiet	rd. 10.200 €
Gesamtbaukosten (brutto)	***ca.3.204.700 €***
Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):	
Maßnahmen (Ausbringen Nisthilfen, Buntbrache ext. Maßnahme)	ca. 2.000 €
Archäologie (brutto):	
Archäologische Sondagen	rd. 49.700 €
Archäologische Grabungen	rd. 204.000 €
Erschließungskosten (brutto):	
Erschließungsplanung	ca. 310.000 €
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 1.268.000 €
Baugrundgutachten für die Erschließung ***(Veranschlagt für Baubegleitung und evtl. weitere Untersuchungen)***	ca. 50.000 €
Entwässerung	ca. 1.121.000 €
Grünflächen, Spielplatz, Ausgleichsmaßnahmen (interne Maßn.)	ca. 200.000 €

13. Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung, öffentliche Grünflächen und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) *wurden* am 01.03.2021 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit rund 40.000 € brutto jährlich ermittelt.
Für die Instandsetzung und Pflege der Nistkästen fallen jährlich ca. 250 € an.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

Gesamtkosten (brutto)	ca.39.850 €
Straßenunterhaltung	ca. 9.150 €
Straßenbeleuchtung	ca. 445 €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 4.229 €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca. 19.619 €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 6.405 €

Rottenburg am Neckar, den 28.05.2021/02.09.2021

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 76

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

STÄDTEBAULICHER ENTWURF "HINTER DEN GÄRTEN" ROTTENBURG A.N. – WURMLINGEN 18.02.2020
o.M.
Ammerstraße
Uhlandstraße
Thomas-Berger-Straße
WOHNSTRASSE
WOHNSTRASSE
WOHNSTRASSE
Leimengrube
Hinter den Gärten

Anlage 1