



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
TH/FH	Tauf- und Firsthöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

O	offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Zweckbestimmung: Anliegerweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GFL	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche Begünstigte: Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser	Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
---	--

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche	Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Retentionsmulde
--------------------	---

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhalten von Bäumen und Sträuchern	Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

FIRSTRICHTUNG, GELTUNGSBEREICH, SCHALLSCHUTZ

Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung	Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Zweckbestimmung: Passiver Schallschutz nach DIN 4109

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
II	maximale Traufhöhe
TH _{max} 5,0 m	maximale Firsthöhe
FH _{max} 10,0 m	Bauweise
O	Dachneigung / Dachform
DN 35-45°	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude
SD	
max. 2 WE	

SONSTIGE PLANZEICHEN

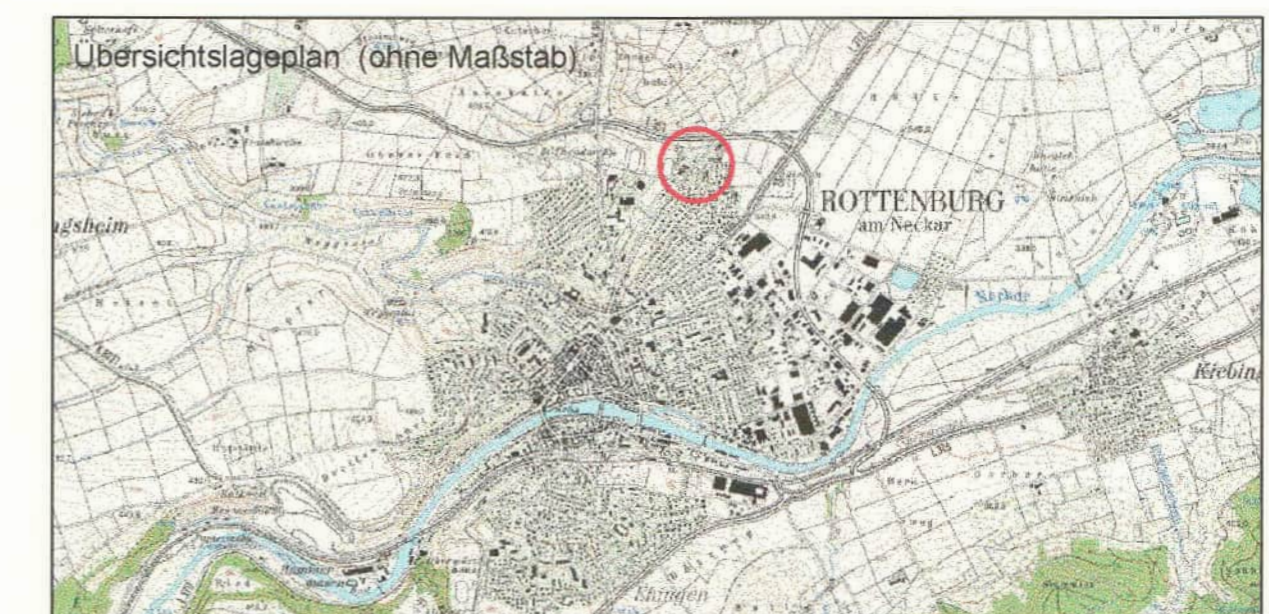
Grundstücksgrenzen, Bestand / Planung	
vorhandene Bäume	
Bezugspunkt für Geländehöhe	

WA	
GRZ 0,4	II
TH _{max} 5,0 m	
FH _{max} 10,0 m	
O	ED
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	



Stadtplanungsamt, den 06.09.2006

Auftraggeber / Gemeinde:	Planungsbüro:	Projektnummer:
STADT ROTTENBURG AM NECKAR	NACHTRIEB & WEIGEL STADTBAU UMWELTPLANUNG	05 22
Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 155-0 Email: stadt@rottenburg.de	Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com	
Bearbeiter:	Stand:	Dateiname:
S. Tremmel / K. Schlosser	06.09.2006	0522_BP5_Fertigung.dwg
Layoutname:	Plotdatum:	Format:
500_la	01.12.2006	0,86 x 0,57 = 0,49 m²
		Maßstab: Nord:
		1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	24.01.2006
Ortsübliche Bekanntmachung	03.02.2006
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	15.03.2006
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	11.07.2006
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	01.08.2006
bis	31.08.2006
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	02.05.2006
und Begründung vom	02.05.2006
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	26.09.2006
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	06.09.2006
sowie Begründung in der Fassung vom	06.09.2006
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.	

Rottenburg am Neckar, den 27.09.2006

Bürgermeister



Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

Rottenburg am Neckar, den 22.12.2006

Leiterin des Stadtplanungsamtes

22.12.2006

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"AN DER HOCHSCHULE FÜR KIRCHENMUSIK"
PLANTEIL SATZUNGSBESCHLUSS VOM 26.09.2006

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



Beschränkung der Zahl der Wohnungen

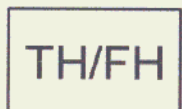
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Grundflächenzahl

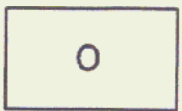
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN



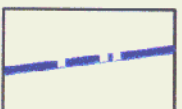
offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

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

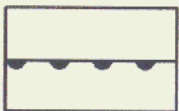
VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: Anliegerweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Begünstigte: Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

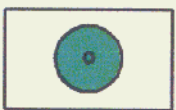


Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

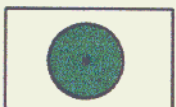
Zweckbestimmung: Retentionsmulde

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

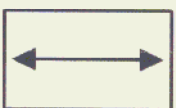
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Erhalten von Bäumen und Sträuchern

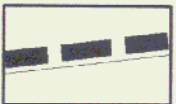
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

FIRSTRICHTUNG, GELTUNGSBEREICH, SCHALLSCHUTZ



Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zweckbestimmung: Passiver Schallschutz nach DIN 4109

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 5,0 m	
FH _{max.} 10,0 m	
o	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

Baugebietsart

maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

maximale Traufhöhe

maximale Firsthöhe

Bauweise

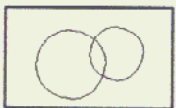
Dachneigung / Dachform

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

SONSTIGE PLANZEICHEN



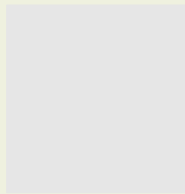
Grundstücksgrenzen, Bestand / Planung



vorhandene Bäume



Bezugspunkt für Geländehöhe



WA	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 5,0 m	
FH _{max.} 10,0 m	
O	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

64

2261/2

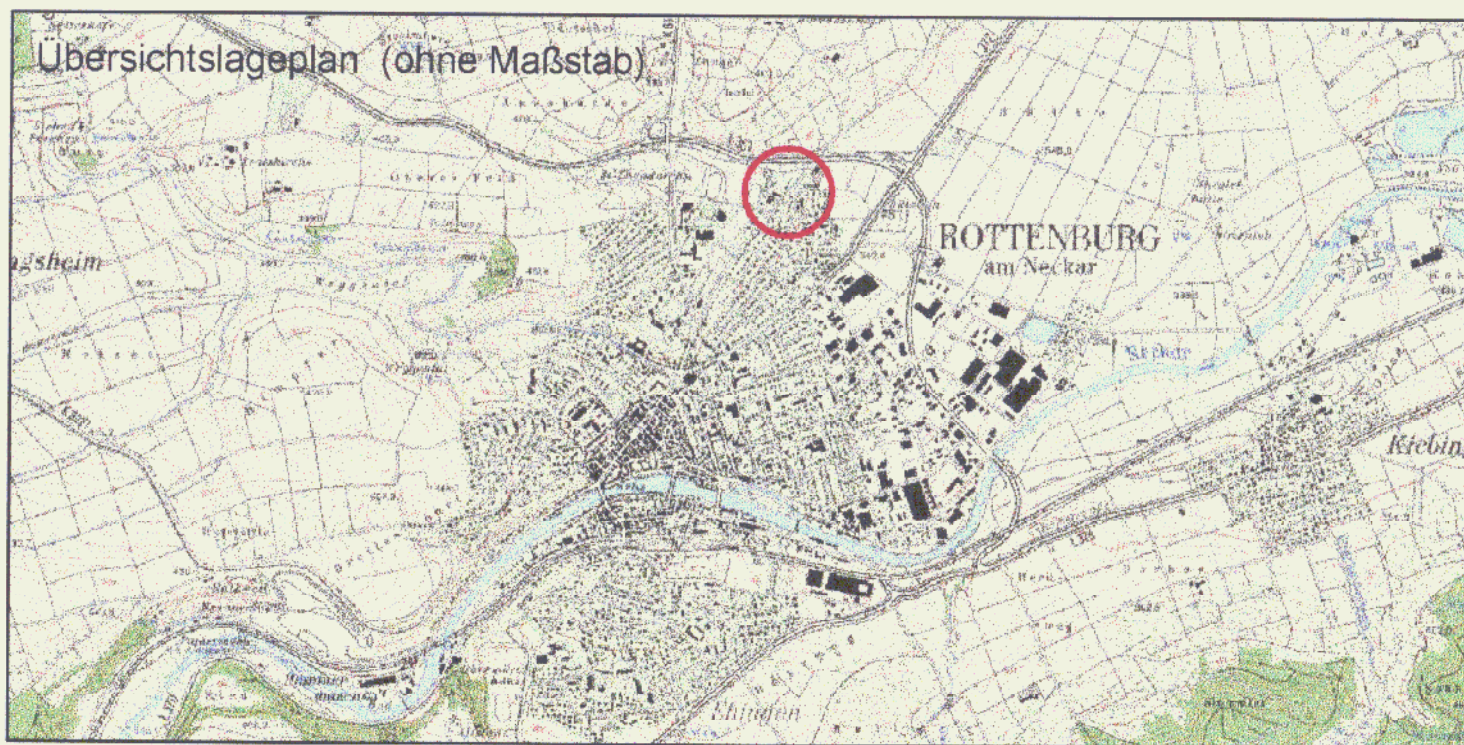
Weg

2175

A

Weg 2174/1

Auftraggeber / Gemeinde: STADT ROTTENBURG AM NECKAR Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 165-0 Email: stadt@rottenburg.de		Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL STÄDTEBAU UMWELTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com		Projektnummer: 05 22	
Bearbeiter: S. Tremmel / K. Schlosser	Stand: 06.09.2006	Dateiname: 0522_BP5_Fertigung.dwg	Maßstab:		
Layoutname: 500_fa	Plotdatum: 01.12.2006	Format: 0,86 x 0,57 = 0,49 m²	Nord: 		



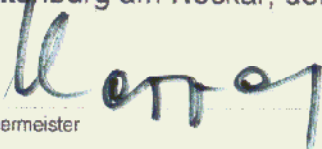
(c) Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25 000

VERFAHRENSVERMERKE

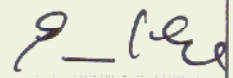
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	24.01.2006
Ortsübliche Bekanntmachung	03.02.2006
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	15.03.2006
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	11.07.2006
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	01.08.2006
bis	31.08.2006
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	02.05.2006
und Begründung vom	02.05.2006
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	26.09.2006
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	06.09.2006
sowie Begründung in der Fassung vom	06.09.2006

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

Rottenburg am Neckar, den 27.09.2006


Bürgermeister

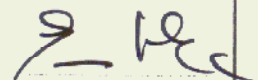



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

22.12.2006

Rottenburg am Neckar, den 22.12.2006


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"AN DER HOCHSCHULE FÜR KIRCHENMUSIK"

PLANTEIL

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 26.09.2006

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "An der Hochschule für Kirchenmusik"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "An der Hochschule für Kirchenmusik" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und BGBl. III S. 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Räume für sonstige nicht störende wohnungsnahe Gewerbebetriebe.
- 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 der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben (TH und FH) ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel der Bezugspunkte.

Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Im Abstand von einem Meter zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche sind sämtliche bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Einfriedigungen unzulässig. Garagen müssen an der Zufahrtsseite mit dem Garagentor einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen
- 6. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung teilweise festgesetzt. Garagen, allseits offene Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Ein geringfügiges Abweichen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung bis zu 10° ist möglich.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Verkehrsgrün-, Fußgänger- und Spielbereich. Ihre Aufteilung ist nicht verbindlich.

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

Die Retentionsmulde ist zu begrünen und extensiv zu pflegen.

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

10.1 Minimierung der Versiegelung

- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
- und öffentliche Stellplätze im Straßenraum

sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.

10.2 Bodenschutz

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

10.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Punktuelle Versickerungen in Form von Sickerschächten sind unzulässig.

10.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

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

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts zu rechnen. Die für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevanten Lärmpegelbereiche betragen:

Erdgeschoss:	Lärmpegelbereich III
1. Obergeschoss:	Lärmpegelbereich III
2. Obergeschoss (Dachgeschoss) :	Lärmpegelbereich IV

Für die Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen ist somit nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Schalldämmmaß von mindestens 35 dB bei Lärmpegelbereich III und von 40 dB bei Lärmpegelbereich IV im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Alternativ kann der Nachweis durch die Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erbracht werden.

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß den Artenlisten unter Punkt 7 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Soweit Anpflanzungen oder eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt ist, haben diese Anpflanzungen zunächst dort zu erfolgen.

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

Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Artenliste zu ersetzen.

14. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

HINWEISE

1. **Bodenfunde**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
2. **Bodenschutz**
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.
Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.
3. **Baugrund**
Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.
4. **Baumschutz**
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.
5. **Straßenausbauplan**
Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugspunkte zu beachten.
6. **Merkblatt zu neuen Baumstandorten**
Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Das Merkblatt kann beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.
7. **Artenlisten**

Einheimische Bäume zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeerbaum	Sorbus aria

Einheimische Sträucher zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)

Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster (Rainweide)	Ligustrum vulgare
Echter Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus

Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)

Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
Walnüsse:	Sämlinge oder Veredelungen (kleinerer Wuchs)

Kleinkronige Laubbäume (Sorten für straßenbegleitende Pflanzung)

Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"
Blumenesche	Fraxinus ornus "Rotterdam"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia "Browers"

8. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

9. Bauvorlagen

Den Bauvorlagen sind mindestens zwei Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragenem Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen 2.1), eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur Straße und den Nachbargrundstücken beizufügen.

10. Lärmschutz

Entsprechend VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 db(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Kinder- und Schlafzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Bei Schlafräumen in Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sollte eine Möglichkeit zur Belüftung an den Ost- und Westseiten vorgesehen werden.

Werden Lüftungseinrichtungen oder Rollläden vorgesehen, so sind die Schalldämm-Maße und die Flächen dieser Bauteile bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes des Außenbauteils zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften "An der Hochschule für Kirchenmusik"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "An der Hochschule für Kirchenmusik" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695), vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

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

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

1.1 Dachgestaltung

• Dachform

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes sowie Pultdächer zulässig. Nebendifirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder mit geneigten Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise können Flachdächer zugelassen werden, wenn sie extensiv (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) begrünt werden.

Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig.

• Dachneigung

Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

- bei symmetrischen Satteldächern 35° bis 45°
- bei gegeneinander versetzten, gleichgeneigte Pultdächern 10° bis 35°
- bei Pultdächern 10° bis 20°

Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern sind andere Dachneigungen zulässig.

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

• Dacheindeckung

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

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

• Dachgauben und Dacheinschnitte

Zulässig sind Gauben mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

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

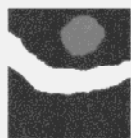
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2. **Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Von den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks ist mindestens ein Drittel zu begrünen.
4. **Außenantennen** § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.
5. **Freileitungen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
6. **Höhenlage des Grundstücks** § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

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

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR



3. FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"AN DER HOCHSCHULE FÜR KIRCHENMUSIK"

TEXTTEIL

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 26.09.2006

REBAUUNGSPLAN
An der Hochschule für Kirchenmusik

Bebauungsplan "An der Hochschule für Kirchenmusik"

Rottenburg am Neckar - Kernstadt



ohne Maßstab



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

**Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar
Bebauungsplan "An der Hochschule für Kirchenmusik" in
Rottenburg am Neckar**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

- A. Städtebauliche Begründung**
- B. Umweltbericht**
- C. Verfahren**

Stand: 06.09.2006

Planung:
NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19
Telefon 07472 26452

Städtebau . Umweltplanung
72108 Rottenburg am Neckar
e-mail: info@stadtplanung.com

Inhalt

A. Städtebauliche Begründung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**
- 3. Beschreibung des Plangebietes**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.2 Verkehrslärm
 - 4.3 Landschaftsplanung
 - 4.4 Erschließungsplanung
- 5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung**
- 6. Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Stellung baulicher Anlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 6.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - 6.6 Private Grünflächen
 - 6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.8 Leitungsrecht
 - 6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 6.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 7. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise**
- 8. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 10. Folgekosten**

B. Umweltbericht

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.1.1 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen
 - 1.1.2 Umfang des Vorhabens
 - 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele zum Umweltschutz
 - 1.2.1 Fachgesetze
 - 1.2.2 Fachpläne, Gutachten

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
- 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

C. Verfahren

Anlagen

- Städtebaulicher Entwurf
- Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Bischöfliche Grundstücksverwaltung der Diözese Rottenburg am Neckar – Stuttgart ist Eigentümerin des Flurstücks Nr. 2135 zwischen der Jahnstraße und dem St.-Meinrad-Weg in Rottenburg am Neckar. Auf dem südlichen Teil des Baugrundstücks befinden sich die Kirchenmusikschule und dazugehörnde Stellplätze.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt nun, den nördlichen Teil des Grundstückes zwischen dem St.-Meinrad-Weg, dem Flst. Nr. 2173, der Jahnstraße und der Flächen etwa nördlich des Grundstücks 2133 (Wohnhaus Jahnstraße 71) mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern zu bebauen. Die geplante Bebauung bedarf stadtplanerischer Rahmenbedingungen, um in diesem Bereich der Gemarkung der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat daher am 24.01.2006 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung der Grundstücke sowie für die Realisierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

1.1 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich die Bischöfliche Grundstücksverwaltung verpflichtet, die vertraglich vereinbarten Leistungen auf ihre Kosten zu erbringen und den Bebauungsplan gemäß der von der Stadt zu fassenden Satzung durchzuführen. Die zu erbringenden Leistungen umfassen insbesondere die Planung der Erschließungsanlagen, die Grundstücksneuordnung, die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen und die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Daneben werden die geforderten Sicherheiten und die Fristen geregelt, in denen das Vorhaben abgewickelt werden soll, sowie die an die Stadt zu entrichtenden Beiträge.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich im Besitz der Bischöflichen Grundstücksverwaltung.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar/Hirrlingen/Neustetten/Starzach ist das Grundstück als Sonderbaufläche dargestellt. Die Änderung dieser Darstellung hin zu Wohnbaufläche erfolgt im Parallelverfahren.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung der Fläche entgegenstehen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar und umfasst Teile des Grundstückes mit der Flst. Nr. 2135. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden von der Südgrenze des Flurstückes Nr. 2173, im Osten von der Jahnstraße, im Süden von der Nord- und der Westgrenze des Flurstücks Nr. 2133 sowie der Verbindung von der Südgrenze dieses Grundstückes zum St.-Meinrad-Weg und im Westen vom St.-Meinrad-Weg.

Das Grundstück wird derzeit als Streuobstwiese genutzt. Auf ihr befinden sich 26 großkronige Obstbäume sowie 8 erst vor kurzem nachgepflanzte Setzlinge. Die Streuobstwiese ist in einem guten Zustand. Im Nordosten des Grundstückes steht ein mächtiger Nussbaum. Gegenüber dem Grundstück Flurstück Nr. 2138/3 (St.-Meinrad-Weg 11) befindet sich ein Parkplatz für etwa 12 Pkw, der zur Hochschule für Kirchenmusik gehört. Das Gelände weist von Ost nach West einen Höhenunterschied von etwa 8 m und von Nord nach Süd von etwa 3 m auf.

Nördlich des künftigen Geltungsbereiches befindet sich eine Böschung; im Taleinschnitt verläuft der Feldweg Nr. 2173/1 (ca. 2,5 m tiefer). Daran schließen sich weitere Wiesen- und Streuobstgrundstücke an. In etwa 35 bis 50 m Entfernung nördlich des Baugrundstückes verläuft die Osttangente mit einer anzunehmenden Verkehrsbelastung von etwa 14.800 Kfz/24 h.

Der Geltungsbereich ist ca. 5.820 m² groß.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe.

4.2 Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastung auf der Osttangente (Landesstraße L 361) ist mit 14.800 Kfz in 24 Stunden anzunehmen. Vor dem Hintergrund dieser Verkehrsbelastung wurde ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt¹.

4.3 Umweltprüfung

Als Grundlage für die Planung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde eine landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt und im Umweltbericht zusammengefasst.

4.4 Erschließungsplanung

Die Erschließungsplanung, insbesondere die Gestaltung des Entwässerungskonzeptes, berücksichtigt die Vorgaben des Tiefbauamtes².

¹ ISIS, Ingenieurbüro für den Schallimmissionsschutz, Lärmschutz Baugebiet Kirchenmusikschule Rottenburg, Riedlingen, April 2006

² Raidt und Geiger, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik, Erschließungsplanung für das Baugebiet an der Hochschule für Kirchenmusik, Rottenburg am Neckar, 2006

5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, von der Jahnstraße einen Wohnweg nach Westen etwa parallel zum Feldweg Flst. Nr. 2173/1 zu führen. Dieser Erschließungsweg wird einseitig nach Süden mit bis zu 5 Doppelhäusern (10 Doppelhaushälften) angebaut. Ein Doppelhaus bzw. 2 Doppelhaushälften oder zwei freistehende Häuser werden von der Jahnstraße aus direkt erschlossen, zwei freistehende Häuser vom St.-Meinrad-Weg. Die Konzeption wurde so gewählt, dass immer 2 Bauplätze für Doppelhaushälften zu einem Bauplatz für ein freistehendes Einfamilienhaus zusammengeschlossen werden können. Die Erschließungsstraße mündet in einen Wendehammer; von diesem aus ist eine Durchfahrt für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge zum St.-Meinrad-Weg möglich. Die erforderlichen Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) können über die Jahnstraße an die neue Erschließungsstraße bzw. die Baugrundstücke herangeführt werden. Die Höhenentwicklung der Bebauung bewegt sich im Bereich von 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoss sich ganz oder teilweise im Dach befindet. Die Unterbringung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt auf den einzelnen Baugrundstücken.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsnahen Gewerbebetriebe; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) über Bezugspunkten sowie der Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die differenzierte Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft bzw. dem Übergang zur vorhandenen Bebauung im Norden, Osten und Westen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Stellung baulicher Anlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen Bereiche, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll die Versorgung mit Familienhäusern sichergestellt werden.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist teilweise die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung der öffentlichen Räume und die Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, wegen der angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen und der Lage am Ortsrand vermieden werden.

Im Abstand von einem Meter zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche sind sämtliche bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Einfriedigungen unzulässig. Garagen müssen an der Zufahrtsseite mit dem Garagentor einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Damit soll die Zufahrt auf das Grundstück von der 4,75 m breiten Anliegerstraße gesichert werden.

Nebengebäude sind im Rahmen der Regelungen der Landesbauordnung zulässig (verfahrensfrei bis 40 m³ Volumen).

6.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Anliegerstraße ist als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Ihre Verbindung zum St.-Meinrad-Weg wird durch bauliche Maßnahmen für den allgemeinen Fahrzeugverkehr unterbrochen (Poller); die Durchfahrbarkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge bleibt gewährleistet. Damit wird die Durchgängigkeit und die Erreichbarkeit der freien Landschaft für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Von der Jahnstraße aus sind Zufahrtsverbote festgesetzt, um die Erreichbarkeit der Grundstücke von der aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Nachbarschutzes und der Topographie gewünschten Seite zu gewährleisten.

6.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Am nördlichen Gebietsrand ist eine Fläche zur Rückhaltung des im Baugebiet auf den Dächern und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Das Wasser wird dieser Fläche über einen Regenwasserkanal zugeleitet und fließt von dort gedrosselt einem Graben im Außenbereich zu; von dort aus gelangt das Wasser über vorhandene Grabensysteme zum Neckar. Damit wird das Oberflächenwasser verzögert dem Vorfluter zugeführt; dies ist aus Gründen des Grundwasserschutzes und der Grundwasseranreicherung sinnvoll.

6.6 Private Grünflächen

Festgesetzt wird die private Grünfläche "Rückhaltung", die Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen am Rand des Gebietes übernimmt.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen aus der Umweltprüfung Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Verwendung von insektenschonenden Lampen und Leuchten getroffen (siehe auch Teil B. Umweltbericht).

Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und - soweit möglich - ausgeglichen werden.

6.8 Leitungsrecht

Auf den (neuen) Flurstücken Nr. 2135/5, 2135/13 und 2135/16 ist ein Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Leitungen (Schmutz- und Regenwasserkanal) mit einer Breite von je 2,0 m beidseits der Leitungsachse zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar festgesetzt.

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts zu rechnen. Die für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevanten Lärmpegelbereiche betragen:

Erdgeschoss:	Lärmpegelbereich III
1. Obergeschoss:	Lärmpegelbereich III
2. Obergeschoss (Dachgeschoss):	Lärmpegelbereich IV

Für die Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen ist somit nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein Schalldämmmaß von mindesten 35 dB bei Lärmpegelbereich III und von 40 dB bei Lärmpegelbereich IV im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Alternativ kann der Nachweis durch die Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erbracht werden.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohnverhältnisse gesichert und angemessen auf die von der L 361 ausgehende Lärmbelastung reagiert werden.

6.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage der landschaftsplanerischen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Es handelt sich dabei um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.

Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

6.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept des Grünordnungsplanes nachhaltig umgesetzt wird.

6.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

7. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

Nachrichtlich übernommen wird die Lage des Plangebietes in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen (Ammertal-Schönbuchgruppe). Für die Ausweisung des Wasserschutzgebietes soll das Verfahren 2006 eingeleitet werden.

Daneben haben verschiedene Behörden und Gutachter um Hinweise zu den von ihnen vertretenen Belangen im Bebauungsplan gebeten, die berücksichtigt wurden.

8. Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Teile der Baugrundstücke, zu Außenantennen, zu Freileitungen und zur Höhenlage der Baugrundstücke soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Die örtlichen Bauvorschriften für Dachgauben 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. Sie wurden um Bestimmungen für Dacheinschnitte ergänzt, da diese in den Ortsrandlagen von Bauwilligen nachgefragt werden. Dacheinschnitte haben zur Wahrung des Erscheinungsbildes die gleichen Gestaltungsvorgaben (Anordnung, Größen usw.) am Dach einzuhalten wie Dachgauben.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Baugrundstücke entstehen durch die Festlegung neuer Grundstücksgrenzen.

10. Folgekosten

Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, Grünfläche, und Sonstigem (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden vom Tiefbauamt am 23.06.2006 auf 2.850.- EUR jährlich ermittelt.

B. Umweltbericht

1. Ausgangslage

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht festgehalten.

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen auf einer Fläche von etwa 0,58 ha Baugrundstücke für Wohngebäude Baurechte geschaffen werden.

1.1.1 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungsformen aus:

- Wohnbauflächen mit einer festgesetzten Grundflächenzahl und festgesetzten Gebäudehöhen sowie einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude,
- Verkehrsflächen
- Grünfläche

1.1.2 Umfang des Vorhabens (Stand 20.01.06)

Es entsteht folgender Bedarf an Boden für die einzelnen Nutzungen:

Geltungsbereich	ca. 5.820 m²	100%
Verkehrsflächen	ca. 760 m ²	13 %
Grünfläche	ca. 280 m ²	5 %
Nettobauland	ca. 4.780 m ²	82 %

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele zum Umweltschutz

Innerhalb der Fachgesetze werden für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Diese sollen im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden. Nachfolgend sind die für die vorliegende Planung relevanten Zielaussagen zusammengestellt:

1.2.1 Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundes-Immissionsschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen
	TA Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge
	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)
	Richtlinien zu Freizeitlärm, Geruchs-immissionen usw.	Schutz der Allgemeinheit vor Freizeitlärm, Geruchsmissionen (v.a. landwirtschaftlicher Art) usw.
	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Sicherung der Lebensgrundlagen; Erholung in Natur und Landschaft
Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) - die biologische Vielfalt
	FFH- Richtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
	Vogelschutz-Richtlinie	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung BauGB	Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen; Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen durch die Pflicht zur Kennzeichnung von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz BauGB	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Luft BauGB	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Klima	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
	BauGB	Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne

1.2.2 Fachpläne, Gutachten

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar

Das Gebiet ist derzeit als Sonderbaufläche dargestellt; diese Darstellung soll zu Wohnbaufläche geändert werden. Im Gebiet selbst und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine geschützten Landschaftsteile ausgewiesen. Der Planbereich liegt in der fachtechnisch ausgewiesenen Wasserschutzzone III B der Ammertal-Schönbuchgruppe.

Schalltechnische Untersuchung

Die Lärmeinwirkungen der Osttangente (L 361) auf das Baugebiet wurden gutachterlich untersucht³.

Es wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Damit waren die Möglichkeiten zur Lärminderung zu untersuchen. Dabei wurden verschiedene Varianten aktiver Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Eine Schallabschirmung unmittelbar an der Straße scheitert am fehlenden Grundstückszugriff. Daher wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Baugebietes untersucht.

Die Berechnungen haben ergeben, dass eine Höhe der Lärmschutzwand von weniger als 4 m keine nennenswerten Pegelminderungen ermöglicht. Eine weitere Erhöhung des Lärmschutzes ist aus städtebaulichen und konstruktiven Gründen nicht sinnvoll.

Gegen aktive Schallschutzmaßnahmen sprechen neben den erforderlichen Höhen auch die in der Regel geringere Schutzbedürftigkeit der Nordseiten der geplanten Gebäude und die Möglichkeit schalltechnisch günstiger Grundrissgestaltungen.

An den nördlichen Baufenstern werden ohne und mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss maximal Lärmpegelbereich III, im 2. Obergeschoss Lärmpegelbereich IV erreicht. Entsprechend einer Bekanntmachung des Innenministeriums muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III erbracht werden. Dieser ist nach DIN 4109 zu führen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Baufenster zu kennzeichnen. Die Anforderungen nach Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (Schallschutzfenster) erfüllt.

Zur Vermeidung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und ggf. Lüftungseinrichtungen) wird insbesondere an den am nächsten zur Osttangente gelegenen Gebäuden eine weitgehende Abschottung durch Verzicht auf Fenster von Wohnräumen und somit eine Orientierung schutzwürdiger Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.

³ ISIS, Ingenieurbüro für den Schallimmissionsschutz, Lärmschutz Baugebiet Kirchenmusikschule Rottenburg, Riedlingen, April 2006

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Heutige Nutzung im Plangebiet

Das geplante Wohngebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar. Das Gelände umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha. Es liegt auf einer mittleren Geländehöhe von +357 m ü. NN und fällt leicht von Süd nach Nord ab. Naturräumlich befindet sich das Gebiet im Übergang vom lössbedeckten, relativ bewegten Gipskeuperhügelland zur Tübinger Stufenrandbucht.

Das Plangebiet wird als Streuobstwiese mit einem guten Obstbaumbestand genutzt. Am südöstlichen Rand des Baugebietes befindet sich ein Parkplatz sowie eine Garage und eine Umspannstation.

Die Bestandserhebung und -bewertung erfolgt für die voraussichtlich von der Planung betroffenen Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna und Landschaftsbild/Erholung. Bewertet werden die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit gegenüber den mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen, sofern nicht anders genannt.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer leicht geneigten Wiesenfläche mit 26 alten hochstämmigen Obstbäumen/ vorwiegend Apfel und Süßkirsche (Kronendurchmesser von 4 m - 10 m) und 8 jungen hochstämmigen Obstbäumen (Kronendurchmesser von 2 m – 3 m), die am nördlichen Rand durch eine Böschung mit dichtem Gehölzbestand aus Schlehe und alten Pflaumenbäumen begrenzt wird. Ein markanter Walnussbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 m begrenzt das Gebiet am nordöstlichen Rand.

Der Parkplatz wird von Ziersträuchern, Haselnuss und von Ahorn- und Eschenbäumen umgrenzt.

Die Wiese ist eine extensiv genutzte, standortgerechte Goldhafer - Wiese. Der mäßig feuchte Standort umfasst die Rasengesellschaften der Gruppen Wiesen-, Gold- und Glatthafer-Arten mit buntblütigen Kräutern wie Teufelskrallen (Phyteuma-Arten), Storchschnabel (*Geranium sylvaticum*), knolligem Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Spitz- und Breitwegerich, Schlüsselblume, Wiesenbärenklau, Wilde Möhre, Wiesenkerbel, Klee und Löwenzahn usw. Die Wiese wird 1 - 2 mal im Jahr gemäht und vermutlich wenig oder gar nicht gedüngt und erhält dadurch ihren extensiven Charakter.

Die Obstwiese ist durch die alten Obstbäume und die angrenzende Hecke ein wichtiger Lebensraum für verschiedene Vogelarten (wie z.B. Hausrotschwanz, Gartengrasmücke, Heckenbraunelle, Grünfink, Elster, Amsel, Girlitz, Kuckuck, Grünspecht, Zipzalp, Buchfink...). Weiterhin ist diese Wiese Lebensraum für verschiedene Schmetterlingsarten, Erdkröten, Kleinsäugerarten, unzählige Insektenarten und Wirbellose.

Der vorhandene Heckenbereich ist ein Lebensraum und wichtiges Vernetzungselement für verschiedene Tierarten.

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Wiese mit Obstgehölzen, ca. 34 Obstbaum-Hochstämme; Feldhecke am Gebietsrand	Bewertung der Lebensgrundlage für Flora und Fauna bezieht sich auf die Möglichkeit, dass (seltene) Pflanzen und Tiere vorhanden sind oder sich ansiedeln können Hoch
Boden Wasser	Eingeschränkte Bedeutung für die Landwirtschaft wegen der Flächengröße und der angrenzenden Bebauung, Bodenqualität, Wasserspeichervermögen, Wasserleitfähigkeit	Standort für die natürliche Vegetation; Standort für Kulturpflanzen; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; Filter und Puffer für Schadstoffe Mittel
Klima Luft	Kaltluftbildung Bedeutung für das Lokalklima Flächen mit Kaltluftproduktionsfunktion Keine Einschränkung der Luftqualität	Bewertung hinsichtlich der Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und der Gefahr von Luftverunreinigungen Gering
Landschaftsbild und Erholung	Ortsrandprägende alte Obstgehölze, Landschaftselemente mit deutlicher Gliederungswirkung, natur- oder kulturraumtypische Ausprägung	Bewertung hinsichtlich der Veränderung des Ortsrandes und der Eignung für die Naherholung Landschaftsraum mit erholungsrelevanten Eigenschaften von örtlicher Bedeutung Gering - Mittel
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone IIIB der Ammertal-Schönbuchgruppe	Bewertung der Möglichkeit der Beeinträchtigung der Schutzgebietsfunktionen Gering
Mensch und Gesundheit	Entzug von Wiesenfläche, Beseitigung von Obstbäumen, Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Staub während der Bauzeit, zusätzlicher Anliegerverkehr erzeugt Lärm und Abgase	Bewertung hinsichtlich möglicher Gesundheitsbeeinträchtigungen Gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	
Natürliche Ressourcen	Vorhandene Ressourcen sind Sonnenenergie und Erdwärme	Bewertung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten Hoch Bewertung hinsichtlich der Beeinträchtigungsmöglichkeiten Gering
Umweltbezogene Planungen	Keine Planungen außer der geplanten Nutzung als Baugebiet bekannt	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima (Boden als Lebensraum und Funktionsträger für den Wasserkreislauf, Grundwasser als Lebensgrundlage für	Bewertung hinsichtlich der gegenseitigen Beeinflussung und den Auswirkungen für die geplante Nutzung

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
	Menschen, Pflanzen und Tiere, Vegetation als Einfluss für die Kaltluftentstehung	Gering bis Mittel

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die heute nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin als Streuobstwiese genutzt werden. Der Umweltzustand würde in diesem Fall unverändert bestehen bleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Unter Berücksichtigung der Bestandsermittlungen kann eine Aussage getroffen werden, ob und welche Schutzgüter bzw. Umweltbelange voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Umweltbelange Schutzgüter	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Verlust von Lebensraum Versiegelung
Boden Wasser	X		Versiegelung, Verlust von Standortqualitäten
Klima/Luft		X	
Landschaftsbild und Erholung		X	
Schutzgebiete		X	
Mensch und Gesundheit		X	
Kultur- und Sachgüter		X	
Natürliche Ressourcen		X	Nutzung von Erdwärme und Sonnenenergie durch entsprechende Bebauung möglich

Umweltbelange Schutzgüter	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Umweltbezogene Planungen		X	
Wechselwirkungen		X	

Die Situation wird sich im Plangebiet von einer Streuobstwiese zu einem Wohngebiet verändern, in dem die Eingriffe folgende Flächenanteile aufweisen:

Bereich	Anzurechnende Eingriffsfläche
Neue Erschließungsstraße mit Asphaltbelag	ca. 760 m ²
Grünfläche mit Niederschlagswasserspeicher und zu erhaltendem Walnussbaum	ca. 280 m ²
Versiegelte/bebaute Wohnbaufläche (im Durchschnitt ca. 30% je Baugrundstück)	ca. 1.612 m ²
Hausgartenflächen mit den zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Obstbäumen sowie teilversiegelten Hof- und Wegeflächen	ca. 3.168 m ²
Summe Flächen	ca. 5.820 m²

Tabelle 1: Eingriffe durch Versiegelung/Oberflächenveränderung im Plangebiet

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zum Bebauungsplan dargestellt.

Als Schwerpunkt werden betrachtet

- Vernetzung von öffentlichen und privaten Freiflächen innerhalb des Gebiets
- Schaffung eines naturraumtypischen Übergangs mit Vernetzungsfunktion in die angrenzende freie Landschaft.

Nachfolgend sind diese Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

Maßnahme	Fläche (ca.)	Wirkung
M 1 Erhaltung von 12 Obstbäumen in den privaten Gartengrundstücken		Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tier) und klimatische Ausgleichsfunktion, teilweise Erhaltung des Landschaftsbildes
M 2 Erhaltung des markanten Walnussbaumes am N-Ö-Rand und Anlegen einer Grünfläche mit Regenwasserpufferbecken	ca.280 m ²	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Klimatische Ausgleichsfunktion, Erhaltung des Landschaftsbildes

Maßnahme	Fläche (ca.)	Wirkung
M 3 Erhaltung der Feldhecke an der Böschung -Rand des Baugebietes (außerhalb des Geltungsbereiches)		Wichtiges Biotopvernetzungselement, Lebensraumfunktion, Sicht- und Lärmschutz
M 4 Teilversiegelung von Stellplätzen, Hofflächen, Wegen	ca.748 m ²	Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung von Boden-, Grundwasser-, Lebensraum- und klimatischem Potential (bereits bei der Ermittlung der Eingriffsfläche berücksichtigt)
M 5 Durchgrünung des Wohngebiets mit Einzelgehölzen innerhalb der Gartenflächen, 1 Gehölz/300 m ² Grundstücksfläche. Es wird angenommen, dass 50 % der Gartenflächen extensiv angelegt werden und damit eine mittlere Wertigkeit bez. Schutzgut Pflanzen/Tiere aufweisen.	ca.2.448 m ²	Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes
M 6 Extensive Begrünung der Garagendächer/Nebengebäude	ca. 250 m ²	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen
M 7 Straßen- und Gebäudebeleuchtung mit Natriumdampf-Niederdrucklampen		Insektenschonung

Tabelle 2: Relevante Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

2.5 Bilanzierung und Bemessung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Bei der Realisierung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgeschlagenen (internen) Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und ihre Lebensräume sowie Boden und Wasser können die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen innerhalb des Baugebietes nicht ausgeglichen werden. Der Verlust der Lebensräume für Pflanzen und Tiere wird vor dem Hintergrund der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung durch Ableitung zum Vorfluter höher eingeschätzt als die mit der Versiegelung verbundene Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Nicht ausgleichbar bleibt die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden; diese wäre nur durch eine entsprechende Entsiegelung von Flächen auszugleichen.

Für die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter Boden/Wasser sowie Pflanzen/Tiere, die zur Vermeidung von Doppelbilanzierungen gemeinsam betrachtet werden, lassen sich unter Berücksichtigung der Maßnahmen im Gebiet folgende Kompensationsumfänge nach dem Wiederherstellungskostenansatz berechnen:

Schutzgut Arten/Biotope

Beeinträchtigte Biotope (Streuobstwiese)			5.820 m ²
Nachhaltige Eingriffsfläche (2.372 m ² Obstwiese entfallen vollständig; ca. 2.448 m ² Fläche werden zu Nutz- und Ziergarten mit ca. 11 von 34 zu erhaltenden Obstbäumen, 280 m ² werden zu Erdbecken und Grünfläche; 720 m ² werden zu teilversiegelten Hof- und Wegflächen; für die Berechnung sollen diese Flächen wegen ihres im Verhältnis geringeren Wertverlustes zur Hälfte angesetzt werden = 1.724 m ²)			4.096 m ²
Durchschnittliche Wiederherstellungsdauer (Verkürzung wegen des Charakters der Streuobstwiese als Mischung aus alten und jungen Bäumen)			20 Jahre
Kostenart	Menge	Kosten	Gesamtkosten (€)
Kosten Grunderwerb	4.096 m ²	3,00 €/m ²	12.288,-€
Herstellungskosten	4.096 m ² Wiese	1,20 €/m ²	4.915,- €
	25 St. Obstbäume	60 EUR/St.	1.500,- €
Planungskosten Nebenkosten	4.096 m ²	420 €	420,- €
Pflegekosten (5 Jahre)	4.096 m ² Wiese (mähen und räumen)	6.000 €/ha (0,6 €/m ²)	2.458,- €
	Obstbäume (schneiden und Schnitt räumen)	20.000 €/ha (2,00 €/m ²)	8.192,- €
Time-lag 6.-20. Jahr Basiszinssatz: 1,37 % seit 01.01.2006; siehe www.bundesbank.de	2,5 % aus den Herstellungskosten x 15 Jahre	88 €/a	1.320 €
Mehrwertsteuer	16 %		4.975,-€
Kostenäquivalent			36.068,-€

Tabelle 5: Ermittlung des Kostenäquivalentes nach dem Wiederherstellungsansatz

Schutzgut Boden/Wasser

Überbaute Fläche (durch Versiegelung beeinträchtigte Fläche)			2.250 m ²
Nachhaltiger Eingriff in den Boden - / Wasserhaushalt (angesetzt: 50 % der Fläche, da Niederschlagswasserrückführung in den Vorfluter)			1.125 m ²
Kostenart	Menge	Kosten	Gesamtkosten (€)
Versiegelung	1.125 m ²	7,00 €/m ²	7.875,-€
Mehrwertsteuer	16 %		1.260,-€
Kostenäquivalent			9.135,-€

Als Kostenäquivalent sind für das Schutzgut Boden/Wasser 9.135 € und für das Schutzgut Arten/ Biotope 36.068 € bereitzustellen.

Danach erfordert die vollständige Kompensation den Einsatz von 45.203 € (brutto) in Maßnahmen des Öko-Kontos. Dabei sollen nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des mit der städtischen Umweltbeauftragten zu erstellenden Konzeptes vorrangig umgesetzt werden:

- Entsiegelung des Parkplatzes an der L 389 (ehemaliger Holzlagerplatz)
- Maßnahmen im Rahmen des Förderprogrammes "Trockenmauern"
- Entsiegelung der bituminös befestigte Fußwege im Friedhof "Klausen"
- Biotoppflege

Bei Durchführung solcher Maßnahmen sowie der Maßnahmen innerhalb des Baugebiets ist von einer nahezu vollständigen Eingriffskompensation auszugehen. Sollten sich die vorgesehenen Maßnahmen aus eigentumsrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht umsetzen lassen, sind wert- und funktionsgleiche Maßnahmen zu ergreifen.

2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach wurde der Standort als Sonderbaufläche für die Hochschule für Kirchenmusik dargestellt. Diese Nutzung ist nicht mehr angestrebt, weil der Bedarf für die Erweiterung der Hochschule nicht mehr vorhanden ist.

Der Standort weist im Zusammenhang mit der Umgebung, mit seiner Exposition und vor allem mit seiner Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Sportflächen) und zur Stadtmitte bzw. den Einkaufsmöglichkeiten am Zukunftsstandort Hasslerstraße eine hohe Eignung als Wohnbaufläche auf. Durch die Anlagerung an die vorhandene Siedlungsfläche kann eine Arrondierung des Siedlungskörpers stattfinden. Die sich ergebende Lärmbelastung aus der Nähe zur Osttangente kann planerisch gelöst werden.

Im Zuge der Prüfung des Bedarfs und der Standorteignung wurde entschieden, den Standort in der Darstellung im Flächennutzungsplan von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche zu ändern.

Findet keine Wohnbebauung an dieser Stelle statt, ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Obstbaumwiese auszugehen.

2.7 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Im Plangebiet verbleiben nach Umsetzung der Maßnahmen (vgl. Kap. 2.4) Eingriffe durch Versiegelung hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser und Pflanzen/Tiere sowie deren Wechselwirkungen. Eine weitere Minderung der Eingriffe durch zusätzliche Maßnahmen ist im Plangebiet nicht sinnvoll und auch nicht möglich; die Versiegelung des Bodens durch die Bebauung mit Gebäuden und Straßen ist nur durch eine flächengleiche Entsiegelung auszugleichen, die an anderer Stelle durchgeführt werden müsste. Es werden Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik

Die Methodik der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde unter Einbeziehung des städtischen Öko-Kontos abgearbeitet (Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat (Hrsg.), Öko-Konto-Modell in Rottenburg am Neckar, Band 17, Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar, Juni 2001).

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan bzw. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, verbleiben erhebliche Umweltauswirkungen, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes so nicht gewollt und auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden. Dabei ist zu beachten, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgelegten Zeiträume für die Wertentfaltung erfolgen kann. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen müssen also, um ihre Ausgleichswirkung zu entfalten, die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nämlich nicht, wird nur ein milderer Ausgleich entstehen können und damit verbleiben langfristig immer unter Umständen auch erhebliche Umweltauswirkungen. Daher ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Überwachungsmaßnahme.

Mit den Baumaßnahmen soll im Jahr 2006 begonnen werden. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen kann mit den Baumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken begonnen werden; diese werden sich über mehrere Jahre bis zur Vollaufsiedlung des Plangebietes hinziehen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich erfolgt durch die Stadt, die Umsetzung auf den privaten Grundstücken wird durch entsprechende Vertragsbestandteile beim Grunderwerb bzw. durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt. Die Erfolgskontrolle der im Rahmen des Öko-Kontos zu leistenden Maßnahmen erfolgt durch die Berichtspflicht des Baudezernats im Gemeinderat. Für die

Kontrolle können Dritte (Ingenieurbüros) eingeschaltet werden. Die Umsetzung und Kontrolle wird im Tiefbauamt dokumentiert.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen.

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, ist im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Zu den vorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Rottenburg am Neckar überwacht und erfasst werden. Da die Stadt keine umfassenden Umweltüberwachungs- und -beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt mitteilen müssen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar stellt einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „An der Hochschule für Kirchenmusik“ auf. Im Rahmen der damit verbundenen Abwägung öffentlicher und privater Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Die Umweltprüfung basiert auf einer detaillierten, schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und voraussichtlichen Auswirkungen im Gebiet durch die geplante Nutzungsänderung. Sie bezieht die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB ein.

Das geplante Baugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar und ist westlich, südlich und östlich in Wohnbebauung eingebettet. Es umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,58 ha.

Der künftige Bebauungsplan setzt ein "Allgemeines Wohngebiet" fest.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Streuobstwiese genutzt. Die Bäume sind vital und überwiegend in einem befriedigenden bis guten Zustand. Diese weisen eine hohe Bedeutung für das Biotoppotential auf.

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone IIIB der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen (Ammertal-Schönbuchgruppe). Von der ASG in Kiebingen werden die Grundwasservorkommen in den Neckarkiesen und in den Schichten des Keupers genutzt. Insgesamt weist das Gebiet hinsichtlich des Grundwasserpotentials eine mittlere Bedeutung auf. Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht im Gebiet vorhanden.

Das Baugebiet ist Randbereich des großräumigen Kaltluftsees um Rottenburg am Neckar. Das Plangebiet liegt im Abstrom der Kaltluft Richtung Osten und trägt selbst zur Kaltluftbildung bei. Aufgrund der geringen Größe weist das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für das lokale Klima auf.

Auf Grundlage einer 5-stufigen Bewertungsskala und unter Berücksichtigung der o. g. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung wurde dem Plangebiet insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung zugewiesen.

Als wesentliche zu erwartende Auswirkung ist im Gebiet Versiegelung bzw. Bebauung zu erwarten. Der Eingriffstatbestand wird dabei durch den gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhten Flächenverbrauch erfüllt. Die Versiegelung von Flächen führt hinsichtlich aller untersuchter Landschaftspotentiale und ihrer Wechselwirkungen untereinander sowie mit dem Schutzgut Mensch zu Eingriffen, da hierdurch alle wesentlichen Funktionen dieser Schutzgüter unterbunden bzw. erheblich beeinträchtigt werden.

Es wurden Maßnahmen erarbeitet, durch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Dabei wurden übergeordnete Planungen berücksichtigt.

Im Einzelnen umfassen die vorgeschlagenen Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Gestaltung von Verkehrsflächen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen)
- Neuanlage von Gehölzpflanzungen (Festsetzen von Flächen zur Anpflanzung, zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebiets, Gehölzpflanzungen an Verkehrswegen)
- Erhaltung von Obstbäumen
- Anlage einer Niederschlagswassermulde

Ergänzend zu diesen Maßnahmen wurden Empfehlungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft im zukünftigen Bebauungsplangebiet formuliert.

Durch die o. g. Maßnahmen und Empfehlungen können die im Baugebiet vorbereiteten Eingriffe nicht kompensiert werden. Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Eingriffs für das Schutzgut Boden/Wasser wurden die Wiederherstellungskosten ebenso ermittelt (9.135,- €) wie für das Schutzgut Pflanzen/Tiere (36.068,-€). Der Betrag wird dem städtischen Öko-Konto zugeordnet. Dabei sollen vorrangig umgesetzt werden:

- Entsiegelung des Parkplatzes an der L 389 (ehemaliger Holzlagerplatz)
- Maßnahmen im Rahmen des Förderprogrammes "Trockenmauern"
- Biotoppflege

C. Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Hochschule für Kirchenmusik" in Rottenburg am Neckar beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2006 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.03.2006 in Form einer Informationsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Zu dieser Veranstaltung wurde am 10.03.2006 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich eingeladen.

Dabei wurden Fragen zu den Planunterlagen vorgetragen, die von Verwaltung und Planern beantwortet wurden.

2.1 **Frage:**

Inwieweit wird die Neubebauung über den vorhandenen kleinen Stich (Dreispitz) her geregelt bzw. wie sieht die künftige Zufahrt zum Gebäude Jahnstraße 71 aus?

Stellungnahme:

Die Zufahrt zu Gebäude Nr. 71 wird geregelt. Die Neubebauung wird unabhängig davon (mit Ausnahme der beiden o.a. Gebäude) von der Jahnstraße her erschlossen.

2.2 **Frage:**

Betrifft die Planung für die Regen- bzw. Abwasserentsorgung nur das künftige Baugebiet?

Stellungnahme:

Ja.

2.3 **Frage:**

Wird ein reines oder ein allgemeines Wohngebiet geplant?

Stellungnahme:

Ein allgemeines Wohngebiet, damit auch so genannte Heimarbeitsplätze zulässig sind. Manche Betriebe setzen abgeschlossene Räume für Heimarbeitsplätze voraus.

2.4 **Frage:**

Inwieweit wird der Lärmschutz für die künftige B 28 neu berücksichtigt?

Stellungnahme:

Zurzeit wird die Planung auf den Ist-Zustand (Landesstraße) abgestimmt. Die Landesstraße war zeitlich vor dem Baugebiet da, deswegen wird das Baugebiet als "Verursacher der Störung" angesehen und es müssen hierfür geeignete Maßnahmen getroffen werden. Wenn dagegen die B 28 neu kommt, so ist sie der Verursacher, dann greift die 16. Verordnung des BImSchG, der Lärmschutz obliegt dann dem Baulastträger.

2.5 **Frage:**

Was ist über den Verkauf der Grundstücke bekannt?

Stellungnahme:

Das Bischöfliche Ordinariat wird die Plätze frei verkaufen.

2.6 Frage:

Wie sieht die zeitliche Planung aus?

Stellungnahme:

Das Vorhaben soll so rasch wie möglich umgesetzt werden. Parallel läuft das Bauvorhaben Mensa bei der Hochschule für Kirchenmusik. Eine zweimalige Bautätigkeit mit Lärmbelästigungen usw. im gleichen Gebiet macht wenig Sinn. Vor den Sommerferien soll das Verfahren abgeschlossen sein, so dass mit dem Baubeginn im Herbst 06 gerechnet werden kann.

2.7 Frage:

Was kann zu Gasleitungen gesagt werden?

Stellungnahme:

Die Gasleitung soll zeitlich früher kommen. Die Angelegenheit wird gerade mit den Stadtwerken abgeklärt.

Es wird eine überregionale Gasleitung, die aus Richtung Wurmlingen kommt, gebaut. Diese wird aber das Baugebiet nicht direkt tangieren, sondern am östlichen Rand entlang geführt werden.

2.8 Frage:

Wohin wird das häusliche Schmutzwasser geleitet?

Stellungnahme:

Dieses wird in Richtung "Lindele" geleitet. In der Nähe des Wegkreuzes ist eine "Haltung" vorhanden.

2.9 Frage:

Geht die Leitung dann in Richtung "Sülchen" weiter?

Stellungnahme:

Ja (Anschluss an 800er Kanal).

2.10 Frage:

Wird das Oberflächenwasser der Grundstücke extra entsorgt?

Stellungnahme:

Ja. Das Oberflächenwasser der Straße wird separat über den Schmutzwasserkanal entsorgt.

2.11 Frage:

Sind Bauarbeiten beim St. Meinrad-Weg zu erwarten?

Stellungnahme:

Nur durch die Fahrzeuge, die zu den beiden dort vorgesehenen Häusern fahren. Im Übrigen soll die im Plan gelb angelegte Erschließungsstraße zuerst (Dauer ca. 6 Wochen) gebaut werden. Erst dann wird mit dem Bau der Häuser begonnen.

Für das geplante Bauvorhaben Mensa erfolgt die Zufahrt nicht über den St. Meinrad-Weg, sondern von unten her.

2.12 Frage:

Wird der St. Meinrad-Weg nicht von den Bauarbeiten tangiert?

Stellungnahme:

Prinzipiell nicht.

Es ist einzuräumen, dass eventuell für Anschlussmaßnahmen (Kanal- und Wasserversorgungsanschlüsse) Öffnungen erfolgen müssen. Eventuelle Anschlüsse müssen mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

2.13 Frage:

Soll der vorhandene geschotterte Fußweg am Böschungsfuß (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) bleiben?

Stellungnahme:

Ja.

2.14 Frage:

Verläuft die neue (gelbe) Erschließung am oberen Rand der Böschung?

Stellungnahme:

Ja. Die Böschungskante soll der Grundstücksgrenze angeglichen und entsprechend begradigt werden.

2.15 Frage/Anregung:

Wird vorgesehen, die Straßenverhältnisse der Jahnstraße zu verbessern (in erster Linie Verbreiterung)? Ursprünglich war dies ein Feldweg zur Gärtnerei Saile. Wenn zwei Ausfahrten zusätzlich kommen, so ist die Zufahrt zur Gärtnerei kritisch. Außerdem gibt es künftig wahrscheinlich große Probleme wegen der vielen Kinder im neuen Baugebiet.

Stellungnahme:

Nein. Der Grundstückseigentümer, das Bischöfliche Ordinariat, ist Initiator für das neue Baugebiet. Es geht zum einen um das eingeleitete Bebauungsplanverfahren und zum anderen um den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen dem Eigentümer und der Stadt Rottenburg am Neckar.

Bisher sind die Überlegungen im Hinblick auf die Jahnstraße zweitrangig gewesen. Das Tiefbauamt hat die Auffassung vertreten, dass die Zufahrt ausreichend ist. Die Anregung (zusätzliches Baugebiet – zusätzliches Verkehrsaufkommen – viele Kinder) wird weitergegeben.

2.16 Frage/Anregung:

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung wird angeregt.

Stellungnahme:

Tempo 30 km/h ist angeordnet. Diese Frage ist aber nicht Teil des Verfahrens.

2.17 Frage/Anregung:

Das "Gesperrt-Schild" vor der Brücke ist zugewachsen. Es wird angeregt, schon oben Ecke Jahnstraße/Lindele/Eichendorffstraße ein Schild "Anliegerverkehr frei" o. ä. aufzustellen.

Stellungnahme:

Die straßenrechtliche Situation ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Die Anregung wird jedoch weitergegeben und das Ordnungsamt informiert.

Es soll untersucht werden, ob die Straßenbreite und Aufteilung des Straßenraumes der Jahnstraße ausreichend ist.

Es wird empfohlen, dass sich Betroffene auch in derartigen Angelegenheiten direkt an das Ordnungsamt wenden.

2.18 Frage:

Ist die Entscheidung über Einzel- oder Doppelhäuser noch offen?

Stellungnahme:

Ja. Es soll beides möglich sein. Allerdings sind die Grundstückszuschnitte in der bisherigen Planung nicht sehr üppig. Heute werden die Grundstücke eher flächensparend eingeteilt. Der Bebauungsplanentwurf sieht die genauen Grundstücksgrenzen noch nicht vor.

2.19 Frage/Anregung:

Im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen wird angeregt, die gelbe Erschließungsstraße von der Böschung abzurücken und unterhalb davon einen Baumgürtel zu pflanzen. Der Baumgürtel soll im Eigentum des BO bleiben. Außerdem kann das Oberflächenwasser in einen Graben abgeleitet werden.

Stellungnahme:

Der Bewuchs auf der Böschung (auf dem Luftbild gut zu erkennen) soll weitgehend erhalten bleiben.

Der Erschließungsträger stellt die Maßnahme her, die Stadt übernimmt diese später. Grünflächen werden nicht allein aus optischen Gründen angelegt. Heute gilt das Prinzip, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss. Es wird kein Erwerb durchgeführt, um eine zusätzliche Reihe von Obstbäumen anzulegen.

Es wird überprüft, ob die Ableitung des Oberflächenwassers eventuell mit dem Bewuchs (Ausgleichsmaßnahme) kombiniert werden kann. Möglicherweise treten Probleme auf, wenn beispielsweise Apfelbäume direkt neben einem Wohngebiet gepflanzt werden.

2.20 Frage:

Wie sind die Steigungsverhältnisse der Erschließungsstraße?

Stellungnahme:

Die Erschließungsstraße steigt von der Jahnstraße her um ca. 8 % an. Eine Angleichung wird in Form eines Erdmassenausgleichs vorgesehen. Die Straße wird ca. 20 cm höher als das jetzige Niveau kommen. Die Häuser werden etwa in Halbmeterhöhe zur Jahnstraße hin abfallen.

2.21 Frage:

Wie hoch werden die Häuser?

Stellungnahme:

Je nach Dachneigung (zwischen 35° und 40°) ca. 8,5 m und 9,5 m hoch, wobei es auch auf die Hausbreite ankommt.

3. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 15.05.2006 wurden die Behörden von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Es wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung siehe Kapitel
	ja	nein		
Landratsamt Tübingen, Abteilung Landwirtschaft, Baurecht, Naturschutz, Postfach 19 29, 72009 Tübingen	X		14.06.2006	3.1
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und	X		08.06.2006	3.2

Bergbau Baden-Württemberg, Postfach, 79098 Freiburg i. Br.				
Wasserversorgung Zweckverband Ammertal- Schönbuchgruppe, Daimlerstr. 1, 71088 Holzgerlingen	X		19.06.2006 03.08.2006	3.3
Regionalverband Neckar-Alb, Bahnhofstr. 1, 72116 Mössingen		X	06.06.2006	
Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen		X	24.05.2006	
Polizeidirektion Tübingen, Konrad-Adenauer-Straße 42 72072 Tübingen	X		22.05.2006	3.4
Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 – Denkmalpflege, Alexanderstraße 48 72072 Tübingen	X		20.06.2006	3.5
Finanzamt Tübingen, Steinlachstraße 6, 72072 Tübingen		X	-	
Bischöfliches Ordinariat, Eugen-Bolz-Platz 1, 72108 Rottenburg a. N.		X	-	
Stadtwerke Rottenburg, Siebenlindenstraße 19, 72108 Rottenburg a.N.		X	-	

3.1 Landratsamt Tübingen, Abteilung Landwirtschaft, Baurecht, Naturschutz, Schreiben vom 14.06.2006

I. Naturschutz

Das Plangebiet berührt keine naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiete. Auch befinden sich im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung keine geschützten Biotope. Der Verlust des ökologisch hochwertigen Lebensraums "Streuobstwiese" ist jedoch mit erheblichen Beeinträchtigungen der dortigen Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Der Verlust dieses Lebensraumes ist aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwar bedauerlich. Da das Plangebiet aber bereits von 3 Seiten in bestehende Wohnbebauung eingebettet ist, erscheint die Erschließung auch aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege als durchaus sinnvoll.

Die Erhaltung von bestehenden Obstbäumen, des markanten Walnussbaumes und der Feldhecke im Plangebiet wird begrüßt.

Bei der Ermittlung des Kostenäquivalentes nach dem Wiederherstellungsansatz erscheinen einige Positionen, z. B. die Kosten für den Grunderwerb oder die Kosten für die jährliche Pflege der Wiese oder das Schneiden der Obstbäume sehr niedrig angesetzt. Auch erscheint die Annahme unter 2.4, dass 50 % der Gartenfläche extensiv angelegt werden, nicht realistisch. Die Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst sind zu begrüßen. Eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen, die mit dem auf

das städtische Ökokonto zugeordneten Betrag von 38.368 € durchgeführt werden sollen, ist nachzureichen.

Die Pflanzbindungen unter Nr. 12, 12.1 und 13 der textlichen Festsetzungen auf den Baugrundstücken in Verbindung mit den Pflanzlisten erscheinen eine geeignete und verbindliche Grundlage für eine standortgerechte Bepflanzung der Baugrundstücke.

Die Vorgabe "Straßen und Gebäudebeleuchtung" unter Nr. 10.4 der textlichen Festsetzungen sollte konkretisiert werden, da sie sonst erfahrungsgemäß wenig Beachtung findet. Zu empfehlen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen 35 % weniger Energie benötigen und noch weniger nachtaktive Insekten anlocken. Weitere Vorteile: Das monochromatische Licht ermöglicht auch bei Dunst und Nebel ein kontrastreiches Sehen. Nachteil: Farbunterschiede sind nicht erkennbar – schon eine Beimischung von 10 % Weißlicht ermöglicht es aber, Farben zu unterscheiden. Dieser Weißlichtanteil kann beispielsweise durch Hausbeleuchtung oder Lichtreklame beigeleuchtet werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte verbindlich festgelegt werden, wer für die Überwachung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und für die im Rahmen des Ökokontos zu leistenden Maßnahmen zuständig ist, damit diese entsprechend den Planungen durchgeführt werden.

II. Umwelt und Gewerbe

Zu Ziffer 7 der Begründung zum Bebauungsplan

Es ist richtig, dass das Baugebiet in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Wasserefassung Rottenburg-Kiebingen liegt. Es gilt jedoch nicht die in Satz 2 zitierte Rechtsverordnung. Das Verfahren zur Ausweisung des bisher lediglich fachtechnisch abgegrenzten Schutzgebietes soll 2006 eingeleitet werden. Dieses Verfahren hat den Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung zum Ziel.

Zu Ziffer 4.4 und 6.5 der Begründung zum Bebauungsplan

Es wird empfohlen, die zitierte Entwässerungskonzeption mit den LRA abzustimmen. Die verbal beschriebene Entwässerungskonzeption (Einleitung in einen Graben nach vorheriger Pufferung) entspricht vom Prinzip her den Vorgaben an die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung. Zu Details der Konzeption kann jedoch erst nach Vorlage der entsprechenden Pläne eine Aussage getroffen werden.

Stellungnahme:

zu I.

Die Formulierung zur Straßen- und Gebäudebeleuchtung werden im Sinne der Anregung ergänzt.

Der Ausgleichsbetrag beträgt 45.203 EUR; die Maßnahmen wurden im Umweltbericht ergänzt. Für die Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen und des Ökokontos ist das Baudezernat zuständig. Dies wurde im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Die Formulierung zum Wasserschutzgebiet wurde in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend verändert.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Tiefbauamt der Stadt abgestimmt und wird dem Landratsamt vorgelegt.

3.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.06.2006

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Gesteinen des Gipskeupers. Inwieweit im Untergrund des Plangebiets noch auslaugfähige Gipslagen vorkommen, ist derzeit nicht näher bekannt. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden.

Wegen des schwach durchlässigen Untergrunds sowie der Auslaugungsgefahr von evtl. vorhandenen Gipslagen sollte auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwasser in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers stellen einen setzungsfähigen sowie evtl. in Hanglage rutschungsanfälligen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen und –aggressivität, zur Standsicherheit von Hängen, Böschungen und Baugruben, bei Antreffen von Gips und verkarstungsbedingten Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmerfüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Stellungnahme:

Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Geotechnik (empfohlene frühzeitige ingenieurgeologische Beratung) beigelegt.

3.3 Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Schreiben vom 19.06.2006

Der Zweckverband hat grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Bezüglich der Bemerkung im Umweltbericht, Tabelle in Kapitel 2.3:

"Nutzung von Erdwärme...möglich" wollen wir vorsorglich darauf hinweisen, dass bei einer Erdwärmenutzung aus größeren Tiefen Konflikte mit dem Grundwasserschutz entstehen können.

Stellungnahme:

Die Frage ist im Zuge des konkreten Falles, also vor der Niederbringung entsprechender Bohrungen im Rahmen der erforderlichen Genehmigung zu klären.

3.4 Polizeidirektion Tübingen, Schreiben vom 22.05.2006

Zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird angeregt:

1. Ausbau der neuen Anliegerstraße auf 5 Meter Breite
2. Verzicht auf Straßeneinbauten wie Baumscheiben und Pflanzbeete

Größere Lkw (z. B. Müllabfuhr, Heizöllieferanten, Feuerwehr) sollten trotz geparkter Fahrzeuge noch eine ausreichend breite Durchfahrt zur Verfügung haben. Mittelklasselimosinen sind über 1,74 Meter breit, Lkw haben eine Karosseriebreite von 2,50 – 2,55 Meter ohne die Außenspiegel.

Die Entwurfsbreite der Anliegerstraße von 4,75 Metern kann für diese großen Lkw gerade noch ausreichen, wenn bei geradlinigem Verlauf der Fahrbahn keine Lenkbewegungen erforderlich sind und das Lichtraumprofil für die Fahrzeugaußenspiegel durch die geparkten Fahrzeuge oder Straßenlaternen nicht eingeschränkt wird.

Der tatsächliche Bedarf an Parkplätzen liegt in Wohngebieten in der Regel über dem Bestand an privaten Stellplätzen. Bewohner und ihre Besucher weichen dann auf die öffentlichen Flächen in unmittelbarer Wohnortnähe aus. Der Parkdruck wird noch dadurch verstärkt, dass eine Verpflichtung zur Nutzung privater Stellflächen nicht besteht.

Der zwangsläufige Bedarf an öffentlicher Parkfläche sollte beim Ausbau der Anliegerstraße berücksichtigt werden. Erfahrungsgemäß können verkehrsrechtliche Maßnahmen wie Halteverbote und Überwachung keine zufrieden stellenden Alternativen bieten.

Stellungnahme:

Die Straßenbreiten sind mit dem Tiefbauamt besprochen und abgestimmt; sie werden als ausreichend für eine Wohngebiet mit etwa 12 Baugrundstücken erachtet. Es sind keine Straßeneinbauten vorgesehen. Die Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen; die Straßenbreite erlaubt noch das Abstellen von Kfz auf der nördlichen Straßenseite. Versorgungsfahrzeuge können vom oder zum St.-Meinrad-Weg durchfahren (Umlegen der Durchfahrtssperre).

3.5 Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 20.06.2006

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Siedlungsareal des abgegangenen Dorfes Sülchen, einer der wichtigsten Siedlungen im Früh- und Hochmittelalter im oberen Neckarraum. Die im Boden konservierten Baustrukturen und die Funde stellen ein Kulturdenkmal von herausragender Bedeutung dar. Siedlungsbefunde und Funde von überregionaler Bedeutung wurden bei Ausgrabungen nördlich des Plangebietes beim Bau der Osttangente und unmittelbar östlich im Baugebiet "Lindele" und "Lindele-Nord" dokumentiert und geborgen. Eine entsprechende Befundsituation ist auch für das Plangebiet anzunehmen. Bodeneingriffe im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind erst nach Abschluss von wissenschaftlichen archäologischen Ausgrabungen möglich.

Stellungnahme:

Mit der Denkmalpflegebehörde wurde abgesprochen, dass die entsprechenden Untersuchungen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Grabungsarbeiten haben bereits begonnen und stehen kurz vor dem Abschluss.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 01.08.2006 bis einschließlich 31.08.2006 im Rathaus in Rottenburg am Neckar statt. Auf diese Auslegung wurde am 21.07.2006 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich hingewiesen. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung, die Fachgutachten sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Örtlichen Bauvorschriften. Daneben wurde auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen hingewiesen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgetragen:

4.1 Ernst Schiebel, Eichendorffstraße 60, 72108 Rottenburg am Neckar, Protokoll vom 25.08.2006

Herr Ernst Schiebel bringt vor, dass über den bisher als Feldweg ausgewiesenen Teil der "Alten Wurmlinger Straße" in Verlängerung der Jahnstraße künftig zwei Baugebiete erschlossen werden. Der Weg werde sehr stark von Fußgängern frequentiert, gleichzeitig einseitig beparkt. Durch die voraussichtlich neu zu errichtenden Zufahrten zu den beiden Baugrundstücken, die direkt anfahrbar sind, entstehen Gefährdungen für die Fußgänger, da kein Gehweg vorhanden ist.

Herr Schiebel beantragt, dass von der Einmündung "Im Lindele" bis zur Einmündung "Astrid-Lindgren-Weg" ein Gehweg ausgewiesen wird.

Er sieht Probleme auch hinsichtlich der Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, die bereits heute durch parkende Fahrzeuge erschwert ist.

Stellungnahme:

Das Baugebiet wird über die verlängerte Jahnstraße erschlossen. Die Jahnstraße ist an dieser Stelle 5,0 m breit. Auch läuft bisher an dieser Stelle der landwirtschaftliche Verkehr, der Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie der Verkehr in das Baugebiet „Lindele-Nord“ ohne Probleme ab. Durch weitere höchstens 12 Wohngebäude werden die heute unproblematischen Verhältnisse nicht verschärft. Das Nebeneinander unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer, möglicherweise auch durch abgestellte Fahrzeuge, zwingt zu gegenseitiger Rücksichtnahme und bremst vor allem den aus oder in Richtung Wurmlingen fahrenden motorisierten Verkehr. Ein Gehweg wird als nicht erforderlich angesehen.

4.2 Markus Henn, Hauffstraße 2, 72108 Rottenburg am Neckar, Schreiben vom 31.08.2006

Für das Grundstück Nr. 2135/5 wäre die Firstrichtung parallel dem nördlich angrenzenden Weg für die Bebaubarkeit des Grundstücks, insbesondere für die Anordnung der Garage und der Zufahrt sinnvoll.

Stellungnahme:

Die textlichen Festsetzungen zur Gebäudestellung wurden dahingehend ergänzt, dass ein geringfügiges Abweichen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung bis zu 10 °möglich ist.

5. Anregungen der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Von den am 15.05.2006 an der Planung beteiligten Behörden (siehe Kap. 2.1) wurden am 26.07.2006 die in der folgenden Tabelle genannten über die Auslegung des Bebauungsplanes informiert. Folgende Anregungen sind eingegangen.

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung siehe Kapitel
	ja	nein		
Landratsamt Tübingen, Abteilung Landwirtschaft, Baurecht, Naturschutz Postfach 19 29, 72009 Tübingen	X		29.08.2006	5.1
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Postfach, 79098 Freiburg i. Br.		X		
Wasserversorgung Zweckverband Ammertal- Schönbuchgruppe, Daimlerstr. 1, 71088 Holzgerlingen	X		03.08.2006	5.2
Regierungspräsidium Tübingen, -Referat Denkmalpflege- Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen		X		
Polizeidirektion Tübingen, Konrad-Adenauer-Straße 42 72072 Tübingen		X		

5.1 Landratsamt Tübingen, Abteilung Landwirtschaft, Baurecht, Naturschutz, Schreiben vom 29.08.2006

Umwelt und Gewerbe

"Die Planung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung wurde uns mit Schreiben vom 25.07.2006 direkt vom Ingenieurbüro Raidt und Geiger zugesandt. Wir werden die Planung im Detail noch mit dem Büro Raidt und Geiger abstimmen.

Zu Ziffer 7 Satz 2 der städtebaulichen Begründung: Es soll nicht das Verfahren zur Abgrenzung der Schutzzone eingeleitet werden, sondern das Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes."

Stellungnahme:

Ziffer 7 Satz 2 der städtebaulichen Begründung wird angepasst.

5.2 Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Schreiben vom 03.08.2006

Im Umweltbericht in einer Tabelle in Kapitel 2.3 befindet sich wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung folgende Bemerkung "Nutzung von Erdwärme ... möglich". Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei einer Erdwärmenutzung aus größeren Tiefen Konflikte mit dem Grundwasserschutz entstehen.

Des Weiteren wird im Umweltbericht unter Ziffer 3.3 ausgeführt: "Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone IIIB der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen. Relevanter Grundwasserleiter ist der Karstgrundwasserleiter des Oberen Muschelkalks." Dies ist nicht korrekt. Richtig ist, dass von der ASG in Kiebingen die Grundwasservorkommen in den Neckarkiesen und in den Schichten des Keupers genutzt werden. Der Obere Muschelkalk stellt ein weiteres regional bedeutsames Grundwasservorkommen dar.

Stellungnahme:

Zum Thema Erdwärme siehe Kapitel 3.3.

In Kapitel 3.3 des Umweltberichtes wurden die Formulierungen entsprechend geändert.

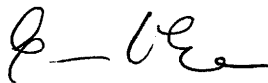
6. Weitere Planergänzungen

Im Zuge der fortschreitenden Planungsarbeiten wurden folgende geringfügige Änderungen der Planzeichnung bzw. der örtlichen Bauvorschriften vorgenommen:

- In die Planzeichnung wurden die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen als "Sonstige Planzeichen" aufgenommen.
- Örtliche Bauvorschrift 1 (Dachform): Die Beschreibung der versetzten Pultdächer wurde um das Wort "symmetrisch" ergänzt.

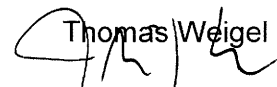
Eine erneute Auslegung des Planentwurfes ist wegen der Geringfügigkeit dieser Änderungen und ihrem eher klarstellenden Charakter nicht erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 06.09.2006



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar, den 06.09.2006

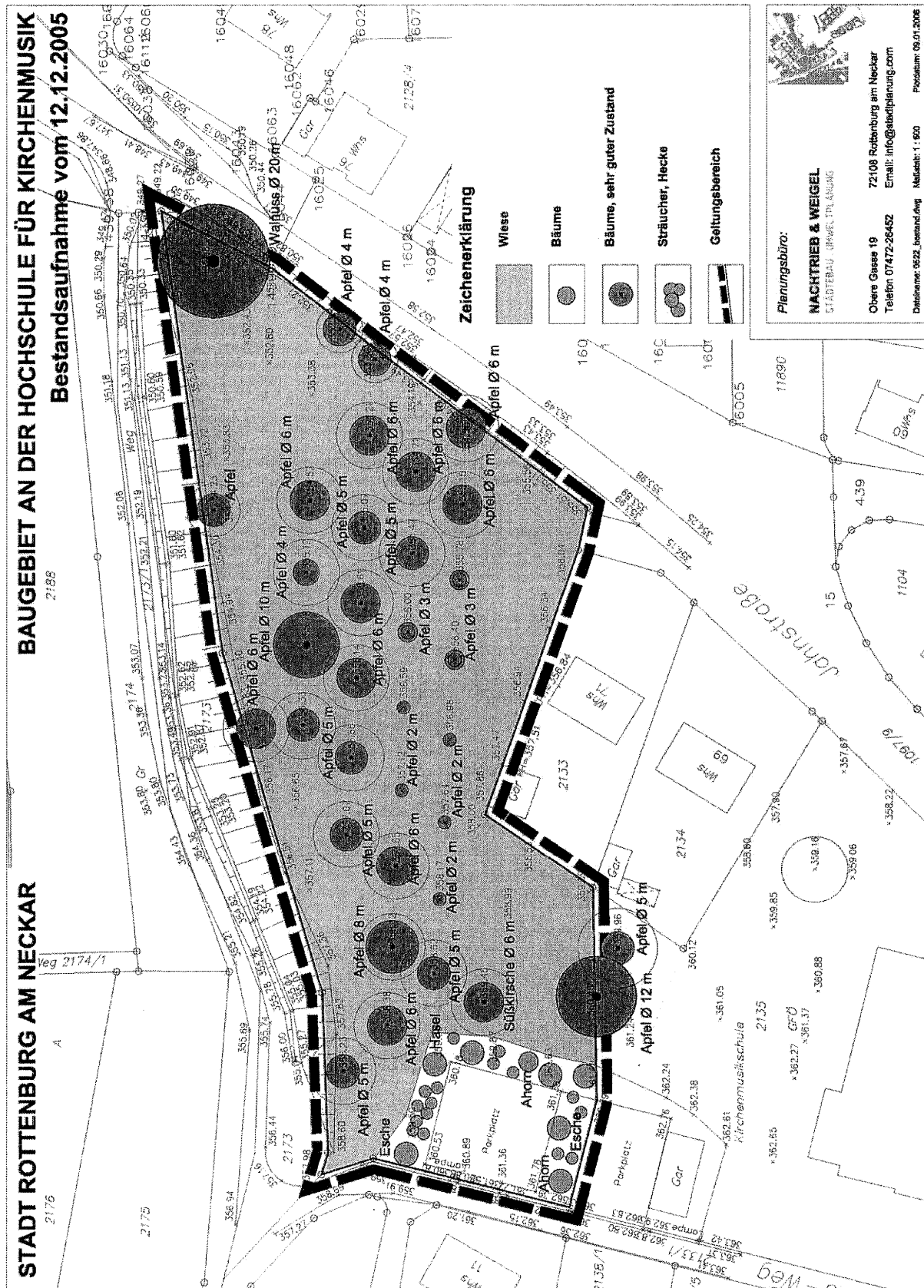


NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme





Anlage 2: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„An der Hochschule für Kirchenmusik“

Rottenburg am Neckar - Kernstadt

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die im wirksamen Flächennutzungsplan Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach dargestellte Sonderbaufläche "Kirchenmusikschule" in Rottenburg am Neckar soll mit einem Bebauungsplan als Wohnbaufläche überplant und anschließend erschlossen werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

- Die landschaftsplanerischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sowie Boden und Wasser erheblich beeinträchtigt werden. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, mit dem innerhalb des Plangebietes eine weitgehende Kompensation erreicht werden kann. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt oder werden im Zuge des Baus der Erschließungsmaßnahmen erbracht. Das Kompensationsdefizit wurde monetarisiert und dem Ökokonto zugeordnet. Aus dem Ökokonto werden weitere Maßnahmen umgesetzt.
- Vor dem Hintergrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen in und um das Plangebiet wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die Nachbarschaft zur Osttangente (L 361) wurde gutachterlich untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Prüfung der Möglichkeiten zur Lärminderung ergab, dass wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen direkt an der Straße wegen fehlendem Grundbesitz nicht möglich und Maßnahmen unmittelbar am Baugebiet nicht wirksam sind. Die vorgeschlagenen Lösungsmöglichkeiten in Form von passiven Schutzmaßnahmen wurden in das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes übernommen.
- Die Erschließungsanlagen wurden so sparsam wie möglich dimensioniert. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem in Richtung Neckar; im Bereich eines kleinen Pufferbeckens kann eine teilweise Versickerung erfolgen. Der Untergrund ist für eine Versickerung nur bedingt geeignet.
- Die Größe und der Zuschnitt der Grundstücke sowie die bauliche Ausnutzung wurden dahingehend geregelt, dass eine günstige Ausnutzung und Verdichtung und damit ein sachgerechter und sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat Rottenburg am Neckar hat nach umfangreichen vorlaufenden Planungsarbeiten in seiner Sitzung am 24.01.2006 die **Aufstellung** des Bebauungsplans "An der Hochschule für Kirchenmusik" beschlossen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.03.2006 in Form einer Informationsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Dabei wurden Fragen zu den Planinhalten vorgetragen, die von Verwaltung und Planern beantwortet wurden.

Der Diskussionsverlauf ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen; soweit möglich, wurden die Anregungen im weiteren Planungsverfahren eingearbeitet.

Mit Schreiben vom 15.05.2006 wurden die **Behörden** von der Planung unterrichtet und frühzeitig am Verfahren **beteiligt**. Dabei wurde auch um Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gebeten. Es wurden insbesondere folgende wesentliche Anregungen vorgetragen:

- Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B
- Empfehlungen zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser und zur Gestaltung von Oberflächen
- Empfehlungen zur Beleuchtung
- Empfehlungen zum Umweltprüfungsverfahren
- Hinweise zur Geotechnik
- Hinweise auf vermutete Bodendenkmale

Die **öffentliche Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 01.08.2006 bis einschließlich 31.08.2006 statt. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Örtlichen Bauvorschriften. Daneben wurde auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen hingewiesen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden insbesondere folgende wesentliche Anregungen aus der Bürgerschaft vorgetragen:

- Wunsch nach einem Fußweg an der Jahnstraße zwischen der Einmündung "Im Lindele" und der Einmündung "Astrid-Lindgren-Weg"
- Änderung der Gebäudestellung auf einem Baugrundstück

Im Zuge der Prüfung der Anregungen und der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander hat der Gemeinderat entschieden, die Anregung zum Fußweg nicht zu berücksichtigen und hinsichtlich der Gebäudestellung Abweichungen um bis zu 10° als Ausnahme zuzulassen.

Die **Behörden** haben im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nur redaktionelle Anmerkungen zur Grundwasserschutzzone vorgetragen.

Daneben wurden die Planzeichnung um die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform um das Wort symmetrisch ergänzt.

Vor Baubeginn wurde das Plangebiet durch die Denkmalbehörde wegen der vermuteten archäologischen Bodendenkmale untersucht; es wurden keine Funde gemacht, die der geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen.

3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Die ehemals vorgesehene bauliche Nutzung als Sonderbaufläche für die Erweiterung der Hochschule für Kirchenmusik wird nicht mehr weiter verfolgt, weil eine Erweiterung der Hochschule nicht (mehr) erforderlich ist. Eine Prüfung für die weitere Verwendung des Grundstücks durch das Diözesanbauamt ergab, dass die zur Verfügung stehende Fläche für den Wohnungsbau geeignet ist. Verwaltung und Gemeinderat haben dieser Umwidmung der baulichen Nutzung zugestimmt. Eine Untersuchung von Alternativstandorten wurde nicht mehr durchgeführt, weil die Fläche an der Hochschule für Kirchenmusik aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Gründen die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt ergänzt. Die Abrundung macht wegen der Nutzung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung, Schulen und Kinderbetreuung, Spiel und Sport) Sinn.

Zudem ist die Fläche relativ klein und es werden dem Außenbereich keine weiteren Flächen entzogen.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren haben zu geringfügigen Planergänzungen (z.B. Anpassung der Gebäudestellung), Plananpassungen (z.B. Darstellung der Höhenbezugspunkte) und redaktionellen Änderungen geführt. Die ursprüngliche, parallel zur Umweltprüfung entwickelte Plankonzeption wurde nicht verändert; die Beteiligungsverfahren haben ergeben, dass die Planung unter Umweltgesichtspunkten verträglich ist. Anregungen der Behörden wurden als Festsetzungen oder Hinweise übernommen.

Rottenburg am Neckar, den 11.12.2006

Rottenburg am Neckar, den 11.12.2006

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Thomas Weigel
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung