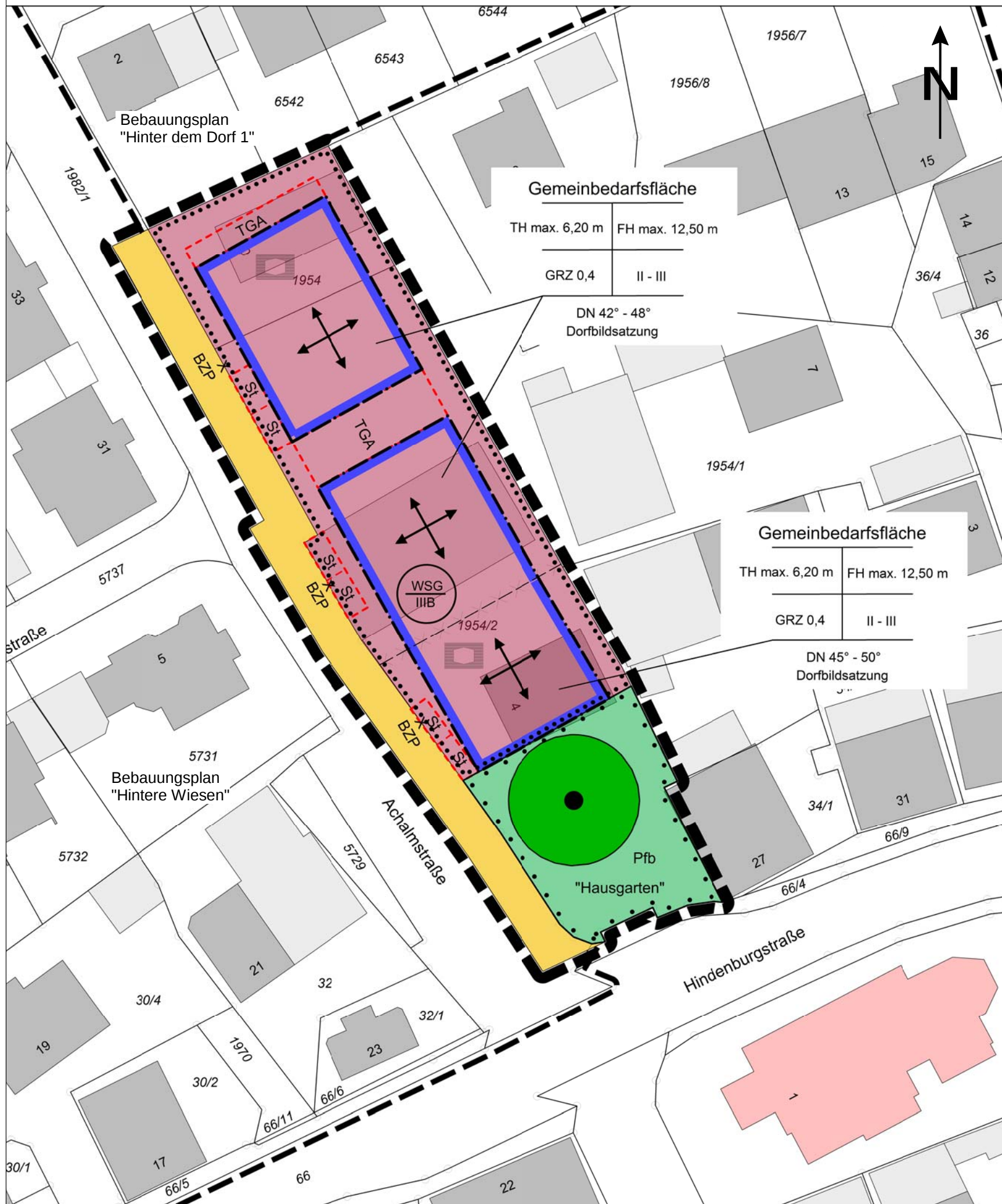
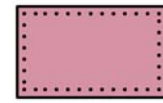




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. §§ 16 bis 21a BauNVO



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



Trauf- und Firsthöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. §§ 16, 18 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

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



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



Firstrichtung

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



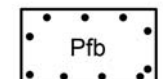
BZP (Bezugspunkt)

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



Grünfläche
Zweckbestimmung "Hausgarten"
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstige Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung Baum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Stellplätze



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme



Grenze der anliegenden Bebauungspläne



Wasserschutzgebiete Zone III B



VERFAHRENSVERMERKE

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

Ortsübliche Bekanntmachung am 06.07.2018 26.06.2018

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.05.2019 bis 19.06.2019 07.05.2019

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

vom 03.04.2019

Begründung in der Fassung

vom 03.04.2019

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 03.04.2019, ergänzt am 09.11.2022 28.11.2023

Begründung in der Fassung

vom 03.04.2019, ergänzt am 09.11.2022

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

Rottenburg am Neckar, den 04.12.2023

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 26.01.2024

26.01.2024

gez. i.V. T. Krug
Leiter des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBORN

. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Achalmstraße“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 09.11.2022 Rechtsverbindlich seit 26.01.2024



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Achalmstraße“

Textteil vom 03.04.2019, ergänzt am 09.11.2022

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den 04.12.2023

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 26.01.2024

gez. i. V. T. Krug
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

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

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Fläche für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ festgesetzt.

Räume für die Dorfgemeinschaft sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl
§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Geltungsbereich sind maximal 2-3 Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

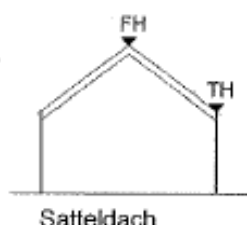
2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) sowie der Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

Für den Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) am im Lageplan festgesetzten Bezugspunkt (BZP).

Die Traufhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

TH, FH: siehe Planeinschrieb



Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten.

Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen und die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

2.4 Höhenlage des Grundstücks

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

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

Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für Baugruben selbst und für notwendige Zugänge zulässig. Die Abgrabung zur Herstellung der Zufahrt für die Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) ist zulässig. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 70 cm zulässig.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge bis zu 18 m zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

5. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auszuführen.

Nebenfirste sind insgesamt bis zu einem Drittel der Hauptfirstlänge zulässig.

Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 **Nebenanlagen**

Je Baugrundstück bzw. (Haupt-)Gebäude ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20m³ umbautem Raum zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

Die Müllsammelfläche ist innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.

6.2 **Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände.

Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) dürfen **ausnahmsweise** die Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern keine Wandverkleidungen angebracht werden.

Tiefgaragen:

Es sind Garagen und Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Die Oberkante der Garage darf die natürliche Geländeoberfläche um max. 1,0 m überschreiten. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Garagen sind mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit die Überdeckung nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet wird (bspw. Zuwegungen). Die Mindestüberdeckung beträgt 70 cm. Vor aus dem Gelände ragenden Gebäudeteilen der Tiefgarage müssen Sträucher oder Hecken gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV.3) gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

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

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.
Je Wohngebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in der Planzeichnung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

10. Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (vgl. Ziff. I. 2.4)

Auf den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen, Pergolen und Sitzgelegenheiten.

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziff. IV. 3) zu verwenden.

Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Carports sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig.

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

11.1 Minimierung der Versiegelung

Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen (Zugänge, Zufahrten mit Ausnahme von Zufahrten zu Tiefgaragen, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2cm, Rasenpflaster, Schotterrassen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

11.2 Bodenschutz

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

11.3 Baumschutz

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

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist zwingend zu erhalten und entsprechend zu schützen.

11.4 Grundwasserschutz / Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B.

Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

Die Entwässerung von Dachflächen erfolgt über den Mischwasserkanal.

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

11.5 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

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

11.6 Artenschutz

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

Künstliche Nisthilfen

An Bäumen der Umgebung sollen künstliche Nisthilfen angebracht werden.

- Zwei künstliche Quartiere für Fledermäuse
- Zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter

Gebäude Achalmstraße 10

- Vor Abriss: aktuelle Besatzkontrolle

Der Abbruch des Gebäudes hat im November 2020 stattgefunden und somit außerhalb der Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäuse.

Scheune Achalmstraße 4

- Weißt Potenzial für Fledermausquartiere und Nistplätze für Gebäudebrüter auf. Erneute Begehung, insbesondere des Gebäudeinneren erforderlich
Entsprechende Maßnahmen sind anschließend festzulegen.

Im Zeitraum vom Januar 2020 bis 28. August 2020 haben insgesamt 5 Begehungen und Kontrollen des Gebäudes inkl. des Gebäudeinneren durch die Städtische Umweltbeauftragte sowie deren Vertretung stattgefunden. Die Begehungen wurden zu den aus der Fachliteratur vorgegebenen Zeiten (u.a. früh morgendlich und abends) durchgeführt. Es konnten weder Ein- und Ausflüge beobachtet noch Nachweise einer Nutzung erbracht werden. Die Nutzung durch Fledermäuse als Winter- sowie Sommerquartier für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden.

Wohnhaus Achalmstraße 4

- Strukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten dienen können.
- Gebäudeabriss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrut, geeigneter Zeitraum: zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

Der Abbruch des Gebäudes hat im November 2020 stattgefunden und somit außerhalb der Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäuse. Auch in der Zeit von März bis Oktober konnten keine Nutzungsnachweise relevanter Arten erbracht werden.

- CEF-Maßnahme: fünf künstliche Spaltenquartiere
- Am Gebäude vorhandene Vogel-Nistkästen sind an geeignete Standorte in der näheren Umgebung umzuhängen.

Diese Empfehlung bezieht sich lediglich auf die vorgeschlagene Maßnahme „vorgezogene Entfernung der Fensterläden um eine mögl. Ansiedlung zu vermeiden“.

Diese Maßnahme wurde nicht umgesetzt. Die o.g. Begehungen konnten auch keine Nutzung nachweisen. Darüber hinaus sind gleiche und vergleichbare Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bzw. Spaltenquartiere dienen könnten weiterhin im räumlichen Umfeld (z.B. Rathausgebäude) vorhanden.

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

12.1 Pflanzgebot

Zur Durchgrünung privater Freiflächen ist je Baugrundstück mindestens ein Obst- oder Laubbaum pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 3.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher klein- oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) zu verwenden. Bestehende zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet.

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

Die innerhalb der Abgrenzung Pfb „Hausgarten“ vorhanden Bäume und Sträucher, insbesondere der als „zu erhaltend“ festgesetzte Baum sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenlisten (siehe Ziff. IV. 3.) zu ersetzen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artenliste (siehe Ziff. IV. 3.) zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

14. Dachbegrünung

Dächer von Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziff. IV. 3.).

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden.

15. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbezugslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Achalmstraße“ außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985, sofern die örtlichen Bauvorschriften keine anderen Festsetzungen treffen.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

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

Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich; sie ergänzen die Dorfbildsatzung

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

Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zu einem Drittel der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung entsprechend Planeintrag.

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

Rundfunk- und Fernsehantenne sowie Parabolantennen sind zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

4. Müllplatzeingrünung

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

5. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Dorfbildsatzung

Geltungsbereich der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 (s. Ziff. II / Örtliche Bauvorschriften).

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar. (Aktuelle Änderung der Verordnung (22. Januar 1992) des Regierungspräsidiums Tübingen vom 20. Oktober 2010.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartnerin: Dr. Beate Schmid, beate.schmid@rps.bwl.de; Tel. 07071/757-2449). Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Bodenschutz

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

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

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

3. Pflanzliste

Obstbäume

Äpfel:

Remo
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge

Nancy-Mirabelle

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Sedum album
Sempervivum tectorum
Sesleria albicans
Melica ciliata
Cerastium tomentosum
var. Columnae
Sedum reflexum
Lychnis viscaria 'Feuer'
Potentilla neumanniana
Thymus serpyllum/
Thymus spec

Schneepolster
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgras
Hornkraut

Tripmadam
Pechnelke
Frühlingsfingerkraut
Thymian

Bei der Wahl der Sorten sollte die fachkundige Beratung durch den Fachbetrieb/ Händler in Anspruch genommen werden, so dass auch ein Baum in geeigneter Wuchshöhe für den Hausgarten ausgewählt wird. Zudem sind die gemäß Nachbarrechtsgesetz vorgegeben Abstände zur Grundstücksgrenze entsprechend der (End-)Baumhöhe oder Strauchhöhe einzuhalten.

4. Dachbegrünung

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

5. 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.

6. Artenschutz

Fazit und Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Gutachten vor:

„Artenschutzrechtliche Untersuchung“ für den Bebauungsplan „Achalmstraße“,
HPC AG, Projekt-Nr.: 2183105, Rottenburg am Neckar, 03.12.2018.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials in dem vom Bebauungsplan „Achalmstraße“ betroffenen Gebiet, in Rottenburg a. N. Ortsteil Seebronn, wurde am 03.07.2018 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Für die geplante seniorenengerechte Wohnbebauung müssen je nach Umsetzungsvariante das leerstehende Wohnhaus sowie ggf. die Scheune abgerissen werden. Zudem werden mit dem verwilderten Hausgarten und den um die Gebäude gelegenen Wiesenbrachen Freiflächen in Anspruch genommen, wobei Art und Umfang je nach Planungsvariante variieren. Die überplanten Flächen und Gebäude besitzen Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten. Die verschiedenen Lebensraumelemente können dauerhaft als Fortpflanzungsquartier und temporär als Ruhestätte sowie zur Nahrungssuche genutzt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das Habitatpotenzial des **Freilands** wird im vorliegenden Fall durch die dort vorhandenen Bäume und Sträucher bestimmt. Prägend ist die alte Walnuss, die u. a. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Höhlenbrüter bietet.

Um die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Rodungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogelarten und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden. Ein geeigneter Zeitraum hierfür liegt im Winter, zwischen Oktober und Februar.

Als Ersatz für den entfallenden Höhlenbaum sollten vor Beginn der auf die Rodung folgenden Vegetationsperiode zwei künstliche Quartiere für Fledermäuse und zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bäumen der Umgebung aufgehängt werden.

- Das **Gebäude Achalmstraße 10** bietet derzeit keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Vögel; Hinweise auf einen dauerhaften Besatz liegen nicht vor. Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen sind nicht erforderlich. Da nicht bekannt ist, wann das Gebäude abgerissen werden soll, ist vor dem Abriss ggf. eine aktuelle Besatzkontrolle durchzuführen.
- Die **Scheune Achalmstraße 4** weist sowohl an der Scheunenaußenseite als auch im Gebäudeinneren (einschließlich Keller) ein Potenzial für Fledermausquartiere und Nistplätze für Gebäudebrüter auf. Anwohner berichteten von einfliegenden Fledermäusen. Eine abschließende Einschätzung war nicht möglich, da das Gebäude nicht zugänglich war. Daher wird eine erneute Begehung, insbesondere des Gebäudeinneren erforderlich.
- Am Dach und der Fassade des **Wohnhauses Achalmstraße 4** sind Strukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten dienen können.

Um die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, sollte ein Gebäudeabriss grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrut erfolgen. Der geeignete Zeitraum liegt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einem Abriss außerhalb dieses Zeitraums muss vorab eine Kontrolle auf die tatsächliche Nutzung durch Gebäudebrüter und Fledermäuse erfolgen.

Es wird empfohlen, die vorhandenen Fensterläden sowie die Nisthilfen zeitnah im Winterhalbjahr zu entfernen, um eine Ansiedlung von Fledermäusen bzw. Nutzung durch Vögel auszuschließen. Als CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sind in diesem Fall künstliche Spaltenquartiere vor Beginn der Aktivitätszeit dieser Tiere an Gebäuden im Umfeld anzubringen; es werden insgesamt fünf Spaltenquartiere empfohlen. Die abgenommenen Vogel-Nistkästen sind an geeignete Standorte in der näheren Umgebung umzuhängen.

Darüber hinaus sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden, es gibt keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten.

7. DIN Normen/Einsehbarkeit

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

8. Bauantrag / Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens zwei Geländeschnitte beizulegen
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

9. Baugrund

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

Rottenburg am Neckar, den 09.11.2022

gez. Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Senioren Wohnen mit Stützpunkt
Sozialstation und Gemeinschaftsräumen

Maß der baulichen Nutzung

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



Grundflächenzahl

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



Tauf- und Firsthöhe

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



Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

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



Firstrichtung

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

X

BZP (Bezugspunkt)

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



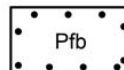
Grünfläche

Zweckbestimmung "Hausgarten"

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung Baum

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stell-
plätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St

Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme



Grenze der anliegenden Bebauungspläne



Wasserschutzgebiete Zone III B

VERFAHRENSVERMERKE

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

Ortsübliche Bekanntmachung

am 06.07.2018 26.06.2018

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 20.05.2019 bis 19.06.2019 07.05.2019

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

vom 03.04.2019

Begründung in der Fassung

vom 03.04.2019

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

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

28.11.2023
vom 03.04.2019, ergänzt am 09.11.2022

Begründung in der Fassung

vom 03.04.2019, ergänzt am 09.11.2022

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

Rottenburg am Neckar, den 04.12.2023

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 26.01.2024

26.01.2024

gez. i.V. T. Krug
Leiter des
Stadtplanungsamtes



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

. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Achalmstraße“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 09.11.2022

Rechtsverbindlich seit 26.01.2024



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Achalmstraße“

Begründung vom 03.04.2019 ergänzt am 09.11.2022



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
- 5. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 5.2 Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 6.4 Stellung der baulichen Anlagen**
 - 6.5 Verkehrsflächen**
 - 6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
 - 6.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und private Grünfläche**
 - 6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**
 - 6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 6.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**
- 7. Nachrichtliche Übernahme**
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Planungs- und Erschließungskosten**
- 12. Folgekosten**

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Seebronn wurde der Bedarf an Wohnungen für Senioren festgestellt. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnen besonders auch in den Ortschaften sehr groß. Um Senioren die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich selbstbestimmt zu bleiben, soziale Kontakte weiter zu pflegen und am Leben in der Gemeinschaft Teil zu haben, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche moderne Form von Wohnen im Alter geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es folgerichtig eine seniorenrechtliche Wohnanlage in dieser zentralen Lage der Ortsmitte anzuordnen.

2. Übergeordnete Planungen

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortslage von Seebronn. Die Gebäudestruktur ist überwiegend durch eine zweigeschossige (vereinzelt auch dreigeschossige) Bebauung mit steilen Satteldächern geprägt.

Derzeit ist das Plangebiet mit einem Wohngebäude inkl. einer Scheune sowie mit einem Betriebsgebäude der Stadt Rottenburg am Neckar bebaut.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden zeigen rasenähnliche Strukturen. Südlich des Wohnhauses Nr. 4 befindet sich zusätzlich ein Hausgarten, in dem ein großer erhaltenswerter Baum sowie weitere Gehölze und Grünstrukturen vorhanden sind.

Das Gebäude steht seit geraumer Zeit leer. Die Scheune wird genutzt.

Der Standort ist zentral in der Ortsmitte gelegen und bietet somit Bewohnern die Möglichkeit auf kurzem Wege die örtliche Nahversorgung (Bäcker, Friseur, etc.) sowie die Kirche, den örtlichen Nahverkehr, etc. zu nutzen.

Der Planbereich für das Gebiet „Achalmstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen an der Achalmstraße schließt der Planbereich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“ an,
- im Norden findet die Begrenzung durch den Bebauungsplan „Hinter dem Dorf 1“ statt,
- im Osten schließen die bebauten Flst.Nr. 1954/1, 34/2 und 34/1 an den Planbereich an,
- auf der Südseite begrenzt die „Hindenburgstraße“ das Plangebiet.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Achalmstraße“ beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 1954 und 1954/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1982/1 (Achalmstraße). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 2.530 m² (ca. 0,25ha).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Das Plangebiet in der Ortsmitte liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, sondern im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Vorhaben sind entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Hintere Wiesen“, rechtsverbindlich seit 11.07.1985. Im Norden grenzt das Wohngebiet „Hinter dem Dorf 1“, rechtsverbindlich seit 25.06.2004, an den Planbereich.

Dorfbildsatzung

Der Geltungsbereich liegt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985. Die Festsetzungen der Dorfbildsatzung sollen in den Bebauungsplan übernommen bzw. ergänzt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Achalmstraße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Artenschutz

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Die Freiflächen des zu überplanenden Areals stellen sich überwiegend als Wiesenbereiche dar. Ein großer zu erhaltener Baum (Pflanzbindung) sowie weitere Gehölzstrukturen sind vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Gegenüber der bisherigen Nutzung (Wohngebäude und Scheune) wird die Siedlungsdichte zunehmen. Zwei bis drei Wohngebäude mit bis zu acht seniorengerechten Wohnungen können realisiert werden. Die angestrebte Dichte ist bereits in der unmittelbaren Umgebung umgesetzt. Mehrfamilienwohngebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten sind bereits in direkter Nachbarschaft vorhanden (beispielsweise Achalmstraße 31).

Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens ist bei seniorengerechtem Wohnen nur geringfügig zu erwarten. Ganz auszuschließen ist der Besitz von PKWs durch die Bewohner allerdings nicht. Um die Parkierung trotz Nachverdichtung auf dem Grundstück entsprechend zu berücksichtigen, wird die Möglichkeit zur Ausführung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) im Bebauungsplan gegeben.

Die Nutzung „seniorengerechtes Wohnen“ fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Die südlich des Plangebiets gelegene örtliche Nahversorgung (Bäcker, Friseur, ÖPNV, etc.) kann von der Neuansiedlung profitieren.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Achalmstraße“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau von Wohngebäuden für Senioren zu schaffen.

Die Flst.Nr. 1954 und 1954/2 bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung mit seniorengerechtem Geschosswohnungsbau.

Im städtebaulichen Konzept ist der bestehende Baum im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1954/2 berücksichtigt. Der Baum ist prägend für das Orts- und Straßenbild und ist daher ein wichtiger Bestandteil der Planung. Die Freifläche um den alten Baum bietet die Möglichkeit zur Umsetzung eines gemeinschaftlich genutzten Außenbereichs für die Bewohner und dient gleichzeitig dem räumlichen Abstand zur „Hindenburgstraße“ (L 361). Die Festsetzung der Freifläche als „Hausgarten“ soll die Grünfläche um den Baum weiterhin als solche erhalten und sichern.

Das bestehende Wohngebäude wird nicht erhalten.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es wünschenswert die bestehende Scheune zu erhalten und bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Umnutzung der Scheune ist denkbar. Bei Erhalt der Scheune können zwei zusätzliche seniorengerechte Wohngebäude mit bis zu acht Wohneinheiten entstehen. Private Außenbereiche (Terrassen, Balkone) sollen den Wohneinheiten zugeordnet werden.

Im November 2020 wurde die Scheune nun doch abgerissen. Die Option zur Schaffung von angemessenem Wohnraum in einem Neubau wurde höher gewertet als der Erhalt des Scheunen- sowie Wohngebäudes, zumal auch die Substanz der Gebäude dem Erhalt widersprochen hat.

Von großer Bedeutung ist der gemeinschaftliche Außenbereich, der als Treffpunkt für die Bewohner ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist.

Der mitunter wesentlichste Bestandteil eines Konzeptes für seniorengerechtes Wohnen ist die Wahl des Standortes. Senioren sollen aktiv mit in das Dorfleben einbezogen werden. Die Teilnahme am Geschehen im Ort sowie das Erledigen von alltäglichen Besorgungen funktioniert nur an einem zentralen Ort. Das Plangebiet in der direkten Ortsmitte von Seebronn ist dafür der bestmögliche Standort.

Direkt an der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Bushaltestellen. Von hier aus gibt es eine direkte Verbindung z.B. nach Rottenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Arztbesuche, o.ä. die nicht in Seebronn vorhanden sind, können so erreicht werden.

Ebenso in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Rathaus, die Kirche und das katholische Gemeindehaus.

5.2 Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der seniorengerechten Wohngebäude erfolgt über die Achalmstraße.

Der ruhende Verkehr kann auf dem Grundstück in Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Achalmstraße ausgewiesen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Standort des geplanten Senioren Wohnens mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen wird der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Zur Sicherung der gewünschten Nutzung ist es notwendig die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ festzusetzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von drei Vollgeschossen definiert. Es orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld.

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

Maßstab für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die vorhandene Bebauung und die Lage im Raum. Die maximale Trauf- bzw. Firsthöhe wurde entsprechend der Eigenart der Umgebung auf maximal 6,20 m (TH) bzw. 12,50 m (FH) festgesetzt. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen.

Für den Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) am im Lageplan festgesetzten Bezugspunkt (BZP). Zur Bebauung des südlichen Baufensters werden aufgrund der Topografie zwei Bezugspunkte festgesetzt. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.

Die Höhenlage des Baugrundstücks ist im Bereich der Vorgartenzone (Fläche zwischen Straße und Hauptgebäude) an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für Baugruben selbst und für notwendige Zugänge zulässig. Die Abgrabung zur Herstellung der Zufahrt für die Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) ist zulässig. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 70 cm zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Flächen für oberirdische Stellplätze sowie für eine Tiefgarage (Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind ebenso festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von zwei bis drei freistehenden seniorengerechtem Geschosswohnungsbau in abweichender Bauweise. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge bis zu 18 m zulässig.

Durch eine Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 18 m, werden regelmäßige Unterbrechungen der Bebauung und eine städtebaulich geeignete Körnung im Gebiet sichergestellt.

Je Wohngebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig. Im angrenzenden Umfeld sind bereits Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten errichtet.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Diese orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden der Umgebung, welche Trauf- oder Giebelständig zur Erschließungsstraße ausgerichtet sind.

6.5 Verkehrsflächen

Änderungen oder Ergänzungen der Verkehrsführung ergeben sich aus der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung nicht.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carport“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden.

Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Als Ausnahme kann zwischen dem Carport und öffentlicher Straße der Abstand reduziert werden, sofern keine Wandverkleidungen angebracht werden. Der Mindestabstand beträgt jedoch 1,0m. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen bzw. Carports gewährleistet und eine Gefährdung anderer Nutzer des verkehrsberuhigten Bereichs verringert werden.

Es sind Garagen und Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Die Oberkante der Garage darf die natürliche Geländeoberfläche um max. 1,0 m überschreiten. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Die Zulässigkeit begründet sich mit der Art und dem Maß der dort geplanten baulichen Nutzung (seniorengerechte Geschosswohnungsbau) und dient der Entlastung der Freibereiche von oberirdisch abgestellten PKW.

Zur Einbindung in das Gelände sind die Tiefgaragen mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit die Abdeckung nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet wird (bspw. Zuwegungen).

Mit der definierten Zulässigkeit von Nebengebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Nutzungen ermöglicht. Die Zulässigkeit wird auf 20 m³ umbauter Raum je (Haupt-)Gebäude begrenzt.

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

6.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und private Grünfläche

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in der Planzeichnung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Diese ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Auf den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Pergolen und Sitzgelegenheiten, da diese dem vorgesehenen Nutzen (gemeinschaftlicher Außenbereich für Senioren) nicht entgegenstehen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziff. IV. 4 des Textteils zum Bebauungsplan) zu verwenden.

6.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

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

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz (z.B. Umgang mit Boden, Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung), zum Wasserhaushalt, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Bepflanzung / Dachbegrünung getroffen.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich minimiert.

Teilweise ergeben sich die Festsetzungen aus den Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung. Es handelt sich dabei vor allem um die Anbringung Nistkästen für Vögel, künstliche Quartiere und Spaltenquartiere für Fledermäuse.

Eine weitere Minimierungsmaßnahme besteht in der Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Pflanzbindung „Hausgarten“ festgesetzt.

Mit dieser Mindestbegrünung soll erreicht werden, dass die Bebauung auch weiterhin in die dörfliche Umgebung eingebunden wird und der dorfbildprägende Garten mit Baum erhalten wird.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenlisten (siehe Textteil Ziff. IV. 3.) zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich der Zustand nicht verschlechtert und ein dauerhafter Erhalt sichergestellt wird.

Ziel ist es, den als „zu erhaltend“ gekennzeichneten Baum, weiterhin als Orts- und Straßenbild prägendes Element in der Dorfmitte zu sichern.

Der als ergänzendes Angebot für die Seniorenwohnanlage festgesetzte „Hausgarten“ (Pfb) dient als Gemeinschaftsfläche und stellt zugleich einen räumlichen Abstand der Bebauung zur Hindenburgstraße dar.

6.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbezugslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

7. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen wird der Geltungsbereich der Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar vom 29.03.1985 und die Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar.

8. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Außenantennen, Freileitungen und Müllplatzeingrünung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes gesichert bzw. erreicht werden.

Im gesamten Geltungsbereich wird die „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ vom 29.03.1985 (Dorfbildsatzung) durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Achalmstraße“ ergänzt. Der Geltungsbereich ist von der Hindenburgstraße einsehbar und der historischen Ortslage zuzuordnen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Das Vorkaufsrecht für das Flurstück Nr. 1954/2 durch die Stadt Rottenburg am Neckar wird angewendet.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,25 ha	100 %
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“	ca. 0,16 ha	64 %
Private Grünfläche „Hausgarten“ (Pfg)	ca. 0,05 ha	20 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,04 ha	16 %

11. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 4.800 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgenden Kosten:

Artenschutzrechtliche Untersuchung = 2.018,73,- €

Vertiefte Untersuchungen = durchgeführt durch die städtische Umweltbeauftragte sowie deren Vertreter.

Kosten für die Erschließung

Keine

12. Folgekosten

Für die Instandsetzung und Pflege der Nistkästen fallen jährlich ca. 200 € an.

Rottenburg am Neckar, den 09.11.2022

gez. Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt