

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)
TH Traufhöhe als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)

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

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

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

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserschutzgebiet Zone IIIB
„ASG Klebingen“ Burglehen

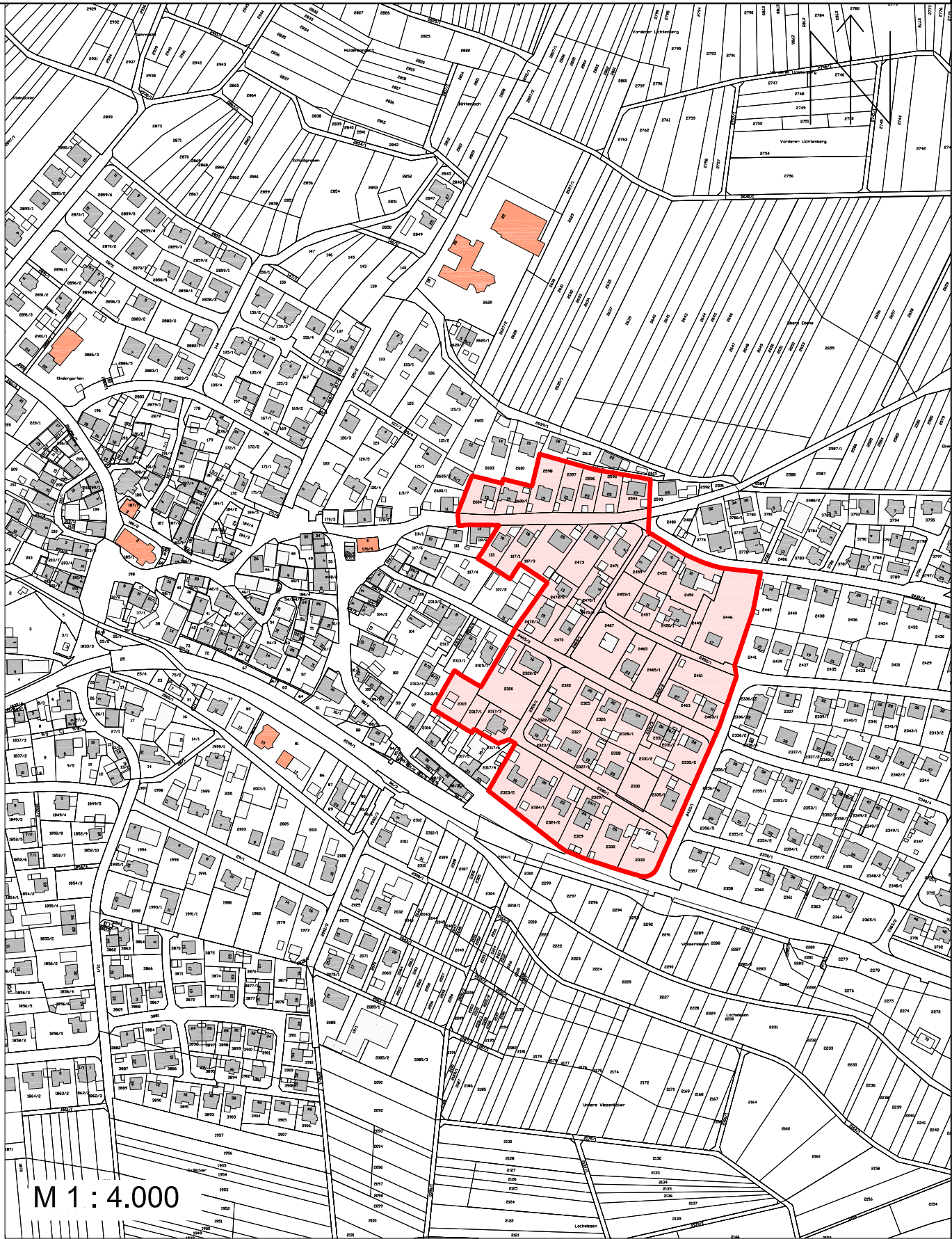
7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L371)
Böschung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender
Bebauungspläne
Höhenlinien

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA 1, WA 2

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe
maximale Firsthöhe	Bauweise



ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 4.000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB und
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 22.02.2022

Auslegungsbeschluss - Ergänzung § 3 Abs. 2 BauGB am 03.06.2022 24.05.2022
Örtliche Bekanntmachung
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.06.2022 bis 13.07.2022

Lageplan mit zeichnerischen Fassetzungen,
gesonderter Textstelle sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 31.03.2022
Begründung in der Fassung vom 31.03.2022

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 16.04.2024

Lageplan mit zeichnerischen Fassetzungen,
gesonderter Textstelle sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023
Begründung in der Fassung vom 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023

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 26.04.2024

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. N. Millán Cerezo
Leiter des
Stadtplanungsausschusses

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 21.06.2024

gez. N. Millán Cerezo
Leiter des
Stadtplanungsausschusses

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Ebene und Schelmenäcker - Neufassung"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Plantteil vom 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023 Rechtsverbindlich seit 21.06.2024



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“

Textteil vom 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den 26.04.2024

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 21.06.2024

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ebene und Schelmenäcker - Neufassung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft einschließlich der Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) 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 durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

GRZ: siehe Planeinschrieb

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten nur Wände. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die oberste Außenkante des Gebäudes.

Die Firsthöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut.

TH, FH: siehe Planeinschrieb

Die Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhenbezugspunkt wird in Abhängigkeit von der umgebenden Bebauung und von der Erschließungsstraße durch die Baurechtsbehörde festgelegt.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“ - Wände/Seitenverkleidung zulässig) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten; die Nordseite der Kelterstraße ist davon ausgenommen.

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

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

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 371 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO und Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.
Innerhalb des Anbauverbotsstreifens sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

7. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich; die Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

7.1 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

Bauliche Anlagen wie Einfriedungen oder Aufschüttungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

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

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

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

9.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze im privaten Raum sowie sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

9.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe IV. Hinweise, Nr. 5).

9.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. von konventionellen Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

9.4 Baumschutz

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

9.5 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen (siehe IV. Hinweise, Nr. 9).

9.6 Artenschutz

Auf die Artenschutzfachbeiträge (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 04.04.2022 und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom 28.11.2023) des Büros HPC AG wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 45 Abs. 7 (Zugriffsverbote) ausschließen zu können, werden folgende Maßnahmen für die Artengruppen der Zauneidechse, der Vögel und der Fledermäuse durchgeführt:

Abriss-, Rodungs- und Sanierungszeiten

Rodungsarbeiten, Gebäudeabbrüche und Sanierungsmaßnahmen sind auf Zeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu beschränken.

Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen

- Rodungsarbeiten (Flst. Nrn. 2317/1, 2320, 2459/1, 2446, 2465/1, 2461, 2330 und 2322) sowie
- der Abriss von Scheunen und Nebengebäuden bzw. Sanierungsmaßnahmen (Flst. Nrn. 2315 und 2467)

im Hinblick auf mögliche Sommerquartiere der Fledermäuse in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

Unter fachgutachterlicher Begleitung kann von den genannten Zeiten abgewichen werden, sofern hier keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen.

Fledermausquartiere (CEF-Maßnahme)

Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstandorte/Tagesverstecke von Fledermäusen sind im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen geeignete künstliche Nisthilfen anzubringen:

- Anbringung von vier Spaltenkästen
- Anbringung von elf Höhlenkästen
- Pflanzung von acht Obstbäumen

Vermeidung von Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.

Der aktuelle fachliche und technische Stand ist z. B. folgenden Schriften zu entnehmen:

- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Hrsg. 2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben
- Rössler et al. (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“

Künstliche Nisthilfen (CEF-Maßnahmen)

Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Hausrotschwanz und Star sind im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen geeignete Nisthilfen anzubringen:

- 4 Halbhöhlenkästen (Hausrotschwanz)
- 8 Höhlenkästen, Ø 45 mm (Star)

Für den Verlust von insgesamt fünf potenziellen Habitatbäumen für Höhlenbrüter (Obstbäume mit Specht- bzw. Asthöhlen) sind geeignete Nisthilfen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets anzubringen.

- 2 Höhlenkästen, Ø 32 (z. B. Star, Kohlmeise)
- 3 Höhlenkästen, Ø 26 (z. B. Blaumeise)

Die vorhandenen künstlichen Nisthilfen innerhalb der ungenutzten Baugrundstücke sind vor Baubeginn an geeignete Ersatzstandorte umzuhängen:

- Höhlenbrüterkästen in Baugrundstück Nr. 8 (Flst. Nr. 2322)
- 4 Höhlenbrüterkästen, 1 Halbhöhlenbrüterkasten in Baugrundstück Nr. 9 (Flst. Nr. 2467)
- 1 Höhlenkasten in Baugrundstück Nr. 10 (Flst. Nr. 2315)

Zauneidechse (CEF-Maßnahme)

Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der auf dem Baugrundstück Nr. 3 (Flst. Nr. 2459/1) ggf. vorkommenden Zauneidechse ist eine Vergrämung erforderlich. Hierzu sind geeignete Maßnahmen vor Beginn von Baumaßnahmen durchzuführen, um das Baugrundstück als Lebensraum von Eidechsen unattraktiv zu gestalten:

- Die Vegetation ist grundsätzlich kurz zu halten, Rasen- bzw. Wiesenflächen sind regelmäßig zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen.
- Bäume und Sträucher sind außerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen sowie zur Berücksichtigung von Vögeln und Fledermäusen, in den Monaten November bis Februar auf den Stock zu setzen.
- Der Wurzelbereich ist im kommenden Frühjahr, ab Anfang April bis spätestens Ende August zu entfernen, um keine Winterquartiere zu ermöglichen.
- Holzreste, abgelagerte Steine, Trockenmauerfragmente usw. sind außerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen, in den Monaten November bis März entsprechend zu entfernen, sodass keine Versteckmöglichkeiten vorhanden sind.

Erhalt Habitatbaum

Festsetzung zum Erhalt des Habitatbaums (Walnuss) am Grundstücksrand des Baugrundstücks Flst. Nr. 2446 (siehe I. Nr. 11).

Totholz

Im Hinblick auf die generelle arten- bzw. naturschutzfachliche Bedeutung der im Bereich einiger ungenutzter Baugrundstücke stockenden totholzreichen Obstbäume wird eine mittelfristige Sicherung der dickeren Stammabschnitte als Holzstapel empfohlen.

9.7 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe IV. Hinweise, Nr. 7 und 8).

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

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

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe IV. Hinweise, Nr. 8). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

10.1 Einzelbaumpflanzung

Je Baugrundstück ab 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) zu verwenden.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen (einschl. unterirdischer Stützbauwerke) in Anspruch genommen werden.

13. Höhenlage des Grundstücks

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

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern.

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

Das vorhandene Gelände darf bis auf Höhe der hergestellten angrenzenden Verkehrsflächen angehoben werden. Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Sonstige Aufschüttungen für Terrassen dürfen im Anschluss an die Gebäude auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen.

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Ebene und Schelmenäcker – Neufassung" außer Kraft.

Rechtsgrundlage

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachaufbauten, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

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

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,50 m (senkrecht gemessen),
- zum Ortgang 1,50 m,
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m,
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen),
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,30 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

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

2. 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 und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

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

3.2 Müllplatzeingrünung

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

3.3 Einfriedungen und private Stützmauern

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,0 m hoch sein; sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschert werden.

Sie sind auf das Privatgrundstück zu beschränken, d.h. so anzulegen, dass das Fundament/der Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird. (vgl. I., Nr. 12 und 13 sowie IV. Hinweise, Nr. 3).

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung,
- Holzzäune.

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:

- unbehauener Naturstein,
- Putzflächen, die entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken sind.

4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (gem. § 37 Abs. 1 LBO) wird für den Geltungsbereich durch Satzung erhöht. Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

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

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener unbehauener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x 1 ha nicht übersteigen (siehe I., Nr. 9.3)

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen.

7. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 07.11.2007). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

IV. HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der archäologischen Prüffallfläche „**Mittelalterliche Siedlung Wendelsheim**“, ADAB-Id. 109453081 Arch.

In diesem Areal können sich archäologische Befunde und Funde zur Geschichte des früh- und hochmittelalterlichen Dorfes *Winolfheim* erhalten haben, die gemäß § 2 DSchG Kulturdenkmale sind, deren undokumentierte Zerstörung gemäß § 8 DSchG unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gemäß § 6 DSchG grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, sollte frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale, was ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann, ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden.

Diese Maßnahmen sollten möglichst frühzeitig durchgeführt werden um Planungssicherheit zu erreichen und Wartezeiten durch archäologische Grabungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (beispielsweise Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 27 DSchG).

2. Baugrunduntersuchungen / Geotechnik

Baugrunduntersuchungen für die Gebäude werden entsprechend DIN 4020 empfohlen.

3. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan der Roßbergstraße ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe I., Nr. 2.2) zu beachten.

4. Artenschutzrechtliche Fachbeiträge

Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) des Büros HPC AG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros HPC AG, Rottenburg am Neckar, Projekt-Nr.: 2215941(1b), 04.04.2022 sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Projekt-Nr.: 2215941(2), 28.11.2023 vor.

5. 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 Bebauungsplans sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

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

6. 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.

7. 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, die auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

8. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Wildobstbäume

Malus sylvestris*
 Pyrus pyraster*
 Prunus avium*

Holzapfel*
 Wildbirne*
 Vogel-Kirsche*

Obstbäume

(Feuerbrand resistente Sorten
 wählen)

Äpfel:

Malus domestica*

Kulturapfel*
 Berlepsch
 Bittenfelder Sämling
 Bohnapfel
 Börtlinger Weinapfel
 Boskop
 Brettacher
 Gehrers Rambour
 Gewürzluiken
 Goldparmäne
 Glockenapfel
 Goldrenette von Blenheim
 Gravensteiner
 Hauxapfel
 Jakob Fischer
 Kaiser Wilhelm
 Klarapfel
 Landsberger Renette
 Öhringer Blutstreifling
 Oldenburger
 Ontario
 Remo
 Rewena
 Rheinischer Bohnapfel
 Schweizer Orangen
 Welschisner
 Zabergäu Renette

Birnen:

Pyrus communis*

Kultur-Birne*
 Gräfin von Paris
 Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Prunus domestica subsp.
 domestica*

Echte Zwetschge*
 Frühzwetschge
 Nancy-Mirabelle
 Wangenheims

Pflaume:

Prunus domestica*

Kultur-Pflaume*

Kirschen:

Burlat
 Frühe Rote Meckenheimer
 Große Schwarze Kirsche
 Hedelfinger
 Knorpelkirsche
 Unterländer

Weitere Laubbäume:

Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata*	Winterlinde*
Tilia platyphyllos*	Sommerlinde*
Carpinus betulus	Hainbuche

* besonders geeignet

Sträucher

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

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Sedum album	Schneepolster-Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Melica ciliata	Perlgras
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Silene viscaria	Pechnelke
Thymus serpyllum/	Thymian
Thymus spec	

9. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabstaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

10. DIN Normen / Einsehbarkeit

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

11. Bauantrag / Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe I., Nr. 2.2) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

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

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)

 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)

 Traufhöhe als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)

 Firsthöhe als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)

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

 Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

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

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

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

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

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Wasserschutzgebiet Zone IIIB
„ASG Kiebingen“ Burglehen

7. Sonstige Planzeichen

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

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 St
Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Ga
Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L371)

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender
Bebauungspläne

 Höhenlinien

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA 1, WA 2

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe
maximale Firsthöhe	Bauweise

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB und
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

22.02.2022

Auslegungsbeschluss - Ergänzung § 3 Abs. 2 BauGB

24.05.2022

Ortsübliche Bekanntmachung

am 03.06.2022

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 13.06.2022

bis 13.07.2022

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

vom 31.03.2022

Begründung in der Fassung

vom 31.03.2022

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

16.04.2024

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

vom 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023

Begründung in der Fassung

vom 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023

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 26.04.2024

gez. T. Weigel

Erster Bürgermeister

gez. N. Millán Cerezo

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 21.06.2024

gez. N. Millán Cerezo

Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Ebene und Schelmenäcker - Neufassung"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023

Rechtsverbindlich seit 21.06.2024



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

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“

Begründung vom 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023

Die Begründung zur Neufassung beinhaltet die Begründung zur Aufhebung des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren**
 - 4.1 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet
 - 4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse
 - 4.3 Planungsrecht
 - 4.4 Dorfbildsatzung
 - 4.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
- 5. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 5.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
 - 5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- 6. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Konzeption Verkehrserschließung
 - 6.3 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 6.4 Grünkonzept / Konzeption für Natur und Landschaft
 - 6.5 Konzeption Klima / Luft
 - 6.6 Konzeption Entwässerung
 - 6.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Von Bebauung freizuhalten Flächen
 - 7.6 Verkehrsflächen und Anschlussflächen an die Verkehrsflächen
 - 7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung
 - 7.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Planungs- und Erschließungskosten**
- 12. Folgekosten**

Anlage 1: Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953

Anlage 2: Geltungsbereich „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ im Vergleich zum Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der übergeleitete Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ aus den 1950er Jahren sieht „vordere“ Baulinien entlang der Erschließungsstraßen als Begrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen vor. Daran schließen sich großzügig bemessene nicht überbaubare Flächen als „Grünzone“ in den rückwärtigen Bereichen an (siehe Anlage 1). Ein Entwurf zur Planänderung des Ortsbauplans hin zu einem „qualifizierten“ Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 sah weitere Baumöglichkeiten mit zusätzlicher Erschließung vor; er wurde wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zur Herstellung der Erschließung nicht weiterverfolgt.

Seit dem Jahr 2009 wurden mehrere Anfragen zur Bebauung der Flächen mit Bauverbot an die Stadt Rottenburg am Neckar gerichtet. Die damalige Prüfung, die den Planbereich in fünf Quartiere einteilte, zeigte auf, dass es im Plangebiet „Ebene und Schelmenäcker“ durchaus Potenziale zur Nachverdichtung gibt: Diese befinden sich zum einen im Bereich von unbebauten, erschlossenen Grundstücken, sog. Baulücken. Zum anderen aber auch in Bereichen, die auf Grund der „engen“ Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen derzeit nicht genutzt werden können. Auf der Basis des rechtsverbindlichen Ortsbauplans können dort keine Baugenehmigungen erteilt werden. Zur Bebauung der betreffenden Flächen ist eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich.

Der Ortschaftsrat Wendelsheim hat sich in mehreren Sitzungen mit dem Baugebiet „Ebene und Schelmenäcker“ und seinen Nachverdichtungspotenzialen befasst. Im April 2009 wurde der Beschluss gefasst, dass der Ortsbauplan nicht komplett aufgehoben werden soll, sondern nur einzelne Quartiere überplant werden sollen entsprechend den eingehenden Bauvoranfragen.

Die Nachverdichtungspotenziale wurden mehrfach quartiersweise betrachtet; verschiedene Konzepte wurden auf Initiative der Eigentümer skizziert. Die Planungen gerieten jedoch auf Grund der Flächenverfügbarkeit bzw. Kostentragung der erforderlichen Erschließungen ins Stocken.

Für das „Quartier Roßbergstraße“ hat der Gemeinderat am 26.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Über die bisher betrachteten Quartiere hinaus könnten mittlerweile weitere zusätzliche Baumöglichkeiten in Form von Bestandsergänzungen oder eigenständigen Gebäuden im gesamten Gebiet angestrebt werden, die noch nicht bekannt sind. Daher wird ein Planverfahren zur Nachverdichtung für das gesamte Gebiet als sinnvoll erachtet, in dem gleichzeitig die frühere Planung anhand des Bestandes aktualisiert werden kann. Anstelle der bisherigen Quartiersbetrachtungen und abschnittswisen Planänderungen soll nun das gesamte Gebiet des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ überplant werden. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, bislang unbebaute Grundstücke angemessen baulich nutzen zu können und die planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen entsprechend dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dabei sollen die gewachsenen Baustrukturen erhalten bleiben und eine städtebaulich geordnete, maßvolle und verträgliche Bebauung ermöglicht werden.

Im Zuge der Neufassung wird ein Aufhebungsverfahren für den bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 17.12.2021) ist die Fläche des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ als Misch- und Wohnbaufläche im Bestand dargestellt: der Teilbereich westlich der Kornbühlstraße als Mischbaufläche, die Teilbereiche östlich der Kornbühlstraße und nördlich der Kelterstraße als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zur Entwicklung von Bauflächen sollen in Rottenburg am Neckar laut Gemeinderatsbeschluss nur noch Bauflächen entwickelt werden, wenn die Stadt Rottenburg am Neckar Eigentümerin der dortigen Flächen geworden ist. Diese Planungsgrundsätze zur Entwicklung von Bauflächen gelten in erster Linie für die Baulandentwicklung im Außenbereich. Im Innenbereich stellt sich die Sachlage differenzierter dar, insbesondere, wenn das betrachtete Gebiet bereits überplant ist (unabhängig von den getroffenen Festsetzungen) und schon bebaut ist. Auch wenn ein Ankauf der Flächen durch die Stadt bevorzugt wird, ist es im vorliegenden Fall zur Stärkung der Innenentwicklung sinnvoll, durch die Neufassung des Bebauungsplans weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Ebene und Schelmenäcker“ grenzt an den östlichen Rand des Dorfzentrums von Wendelsheim. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,7 ha und weist ein Gefälle von 400 Meter über Normalnull (müNN) im Norden bis auf 375 müNN im Südosten auf.

Die nördlich gelegenen Teilbereiche (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) sind durch ihre steile Süd-West-Hanglage gekennzeichnet. Die südlich daran anschließenden Bereiche weisen ein geringeres, annähernd gleichmäßiges Gefälle auf, zunächst nach Südwesten und ab Kornbühl-/Schelmenstraße nach Südosten.

Das Plangebiet der Neufassung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Wohnbaugrundstücke an der Schönblickstraße (nördlich angrenzend an die Bebauung Kelterstraße Nr. 13 bis 27) und die Wegparzelle Nr. 2614/1,
- im Nordosten durch den Bebauungsplan „Obere Ebene“, rechtsverbindlich seit 04.05.1993, durch die Straße „In der Ebene“, Parz. Nr. 2430/4 (ab der Einmündung der Kornbühlstraße, Parz. Nr. 2469/1),
- im Osten durch den Bebauungsplan „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966, durch die bebauten Parzellen Nr. 2441 (In der Ebene 14) und Nr. 2442 (Schwabstraße 15) sowie die Schwabstraße (Parz. Nr. 2433/1),
- im Süden durch die Landesstraße L 371 (Parz. Nr. 2290/1) und die Wurmlinger Straße (Parz. Nr. 98/4) bis zur Parzelle Nr. 2317/4 (Wurmlinger Straße 35),
- im Südwesten durch die Parzellen Nr. 2317/4 (Wurmlinger Straße 35), Nr. 2317/6 (Kornbühlstraße 16/1) und Nr. 2316 (Wurmlinger Straße 31),
- im Westen durch die Parzellen Nr. 2313/5 (Schelmenstraße 8/3), Nr. 2315/1 (Schelmenstraße 12), Nr. 107/2 (Schelmenstraße 11), Nr. 110 (Kelterstraße 12) und Nr. 110/2 (Kelterstraße 14),
- im Nordwesten durch die Parzellen Nr. 2605/1 (Kelterstraße 11) und Nr. 2605/2 (Kelterstraße 11/1).

Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Eine Schank- und Speisewirtschaft („Arbach-Stuben“) ergänzt das weitgehend einheitliche Nutzungsgefüge.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes zeigt die städtebaulichen Strukturen des Ortskerns mit dichter Bebauung. Größere Gebäude sind aus landwirtschaftlichen Anwesen her-

vorgegangen, die vor allem mit größeren Nebengebäuden bis in die Grundstückstiefen reichen; die Hauptgebäude sind nahe ihrer Erschließung positioniert und weisen überwiegend zwei Vollgeschosse und steile Dächer auf.

Der östliche Teil des Plangebietes zeigt die städtebaulichen Strukturen einer Ortserweiterung der 1950/60er Jahre in offener Bauweise: Einzelhäuser und vereinzelte Doppelhäuser auf jeweils großen Grundstücksflächen. Die Hauptgebäude dort weisen vorrangig ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss auf. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Nebengebäude vorhanden, jedoch keine sog. „Bebauung in zweiter Reihe“.

Die Bebauung tritt in Folge der Hanglage mit zwei Geschossen (und teilweise plus Untergeschoss) nach Süden in Erscheinung. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist das Gelände so steil, dass die Gebäude einen großen Abstand zu ihrer südlich gelegenen Erschließung haben, hoch aufragen bzw. die vorgelagerten Garagen deutlich in Erscheinung treten.

Im Plangebiet sind einige erschlossene Grundstücke noch unbebaut („Baulücken“) oder nur mit Scheunen „untergenutzt“. Einzelne Grundstücke sind noch nicht komplett erschlossen. Darüber hinaus könnten weitere Gebäude auf großen, bereits bebauten Grundstücken ergänzt werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

4.1 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 07.11.2007); diese Rechtsverordnung wird nachrichtlich übernommen.

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die von der Neufassung betroffenen Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. In vielen Fällen entsprechen die Grundstücksgrößen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Flächen.

Die Erschließungsstraßen und eine schmale Parzelle (Nr. 2465/2 zwischen Schelmenstraße und Roßbergstraße) sind in städtischem Eigentum. Die Roßbergstraße (Parz. Nr. 2452/1), die lediglich im westlichen Teilbereich provisorisch angelegt ist, wird im Zuge der Planverwirklichung ausgebaut.

4.3 Planungsrecht

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953, setzt als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB Erschließungsstraßen und überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit Baulinien sowie Bauverbotsflächen fest. Die überbaubaren Flächen weisen unterschiedliche Tiefen und Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße auf; sie verlaufen überwiegend parallel zu den Höhenlinien.

Das Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ wurde teilweise abweichend von der ursprünglichen Planung realisiert. Einige der geplanten Erschließungsstraßen sind nicht gebaut worden: zwei westlich der Kornbühlstraße vorgesehene Straßen und der östliche Teil der Roßbergstraße; der westliche Teil der Roßbergstraße ist mit einem ca. 4 m breiten Asphaltstreifen einem Weg vergleichbar provisorisch angelegt. Auch die Bebauung spiegelt nicht überall die zugrundeliegende Planung wieder: Bei mehreren Grundstücken sind die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich ihrer Baulinien nur andeutungsweise eingehalten wie z.B. im Bereich der Kelterstraße.

Viele Grundstücke verfügen über sehr großzügig dimensionierte Freiflächen, die in den rückwärtigen Bereichen als „Grünzone“ festgesetzt sind. Hinter der an der Erschließungsstraße orientierten Randbebauung haben sich großzügige Gärten mit Nebenanlagen und Garagen entwickelt. Dort sind auf der derzeitigen Planungsgrundlage keine zusätzlichen Gebäude möglich. Nur in einzelnen Fällen bestehen Möglichkeiten für untergeordnete An- und Erweiterungsbauten an den Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung des gesamten Gebietes ist bislang nicht möglich.

Für eine angemessene bauliche Nutzung der unbebauten Grundstücke bzw. der Baulücken und für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich muss Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplans wird teilweise abweichend vom bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ abgegrenzt (siehe Anlage 2). Die Randbereiche zum Ortszentrum werden nicht mehr einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den betreffenden Bereichen wird künftig nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Das bedeutet, dass Vorhaben dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ebenso entfällt der nördliche Abschnitt der Kelterstraße ab Parz. Nr. 2593, der bisher mit einer Grünzone überplant war. Der Bereich wird in das projektierte Plangebiet an der Schönblickstraße einbezogen.

Auf Grund der entfallenden Teilbereiche wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur Neufassung auch ein Aufhebungsverfahren für den Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ durchgeführt.

Außerdem ergibt sich durch den Geltungsbereich der Neufassung eine Überlagerung mit dem im Osten angrenzenden Bebauungsplan „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966. Ein Teil der Parzelle Nr. 2446 und die begradigten Einmündungsbereiche in die Schwabstraße werden in die Neufassung einbezogen.

4.4 Dorfbildsatzung

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ lag bislang mit seinem westlichen Abschnitt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

Für den Geltungsbereich der Neufassung, der keine Strukturen des Ortskerns mehr enthält, gilt die Dorfbildsatzung künftig nicht. Die bislang im Bereich Kornbühl-/Schelmenstraße innerhalb der Dorfbildsatzung gelegenen Parzellen Nr. 2315 (anteilig), 2317/1 (anteilig), 2317/3 und 2320 werden nicht mehr der „Ortskernbebauung“ zugeordnet (siehe Anlage 2).

4.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ 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 6 BauGB 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 § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenso abgesehen.

5. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

5.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Die Stadt Rottenburg am Neckar beauftragte die HPC AG, Niederlassung Rottenburg am Neckar mit einer entsprechenden artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgte durch Datenrecherchen und Geländebegehung (am 03.01.2022) zur Ermittlung der Habitatpotenziale für die relevanten Arten/Artengruppen. Anhand dieser Grundlagen wurden die vorliegenden Lebensraumbedingungen und das zu erwartende Artenspektrum abgeschätzt. Abschließend wurde das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ermittelt. Das zu prüfende Artenspektrum wurde projektspezifisch „abgeschichtet“: Die Arten, für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit infolge der Planung ausgeschlossen werden konnte, werden nicht vertieft untersucht. Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten müssen weitere Prüfschritte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt werden.

Das Lebensraumpotenzial der ungenutzten Baugrundstücke wird durch die jeweilige Nutzung (überwiegend Gartenanlagen oder Wiesen) und durch die innerörtliche Lage (Bebauung und Straßen) beeinflusst. Daher konnte eine Störungstoleranz der anzutreffenden Arten gegenüber den Nutzungen Wohnen und Verkehr angenommen werden.

Das Habitatpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten wurde geprüft. Dabei wurden Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vogelarten sowie Habitatstrukturen für die Zauneidechse aufgenommen.

Das Plangebiet mit insb. „ungenutzten“ Baugrundstücken dient sehr wahrscheinlich als Teil eines großräumigen Nahrungshabitats für die im Siedlungsgebiet erwarteten Fledermausarten; Hinweise auf einen dauerhaften Aufenthalt konnten jedoch nicht erbracht werden. Insgesamt wurde das artenschutzrechtliche Konfliktpotential für Fledermäuse als mittel bis hoch eingeschätzt. Ein Vorkommen ist auf Grund des Habitatpotenzials (Lage und Größe des Plangebietes, Vorhandensein von Höhlen- bzw. Spaltbäumen und Einschlupfmöglichkeiten in Bestandsgebäude) grundsätzlich möglich. Daher wird diese Artengruppe vertieft untersucht.

Im Hinblick auf die vorgefundenen Habitatstrukturen war neben den typischen, häufigen und weniger störungsanfälligen Vogelarten (Kulturfolgearten) auch ein Vorkommen von sensiblen und/oder streng geschützten Vogelarten, insb. Spechtvögel zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Bäume im Plangebiet im Verbund mit den umliegenden Gehölzstrukturen als relevantes Teilhabitat für Bunt- und Grünspechte dienen. Insgesamt wurde das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für Vögel als mittel bis hoch eingeschätzt. Ein Vorkommen unterschiedlicher Vogelarten ist auf Grund des Habitatpotenzials (Lage und Größe des Plangebietes, Vorhandensein von Höhlenbäumen, von Einschlupfmöglichkeiten in Bestandsgebäude und von Nahrungsräumen) grundsätzlich zu erwarten. Daher wird für die Artengruppe der Vögel eine vertiefende Untersuchung durchgeführt.

Wegen einigen strukturreichen Gärten (z.T. mit besonders geeigneten Habitatstrukturen für Reptilienarten wie z.B. Steinmauern und Grenzstrukturen) ist innerhalb des Plangebietes und seines direkten Umfeldes mit dem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das gesamte Siedlungsgebiet von Wendelsheim über eine lokale Zauneidechsenpopulation verfügt, die angesichts einer Vielzahl an äußeren Faktoren einer gewissen Dynamik unterworfen ist.

Das Grundstück Parz. Nr. 2459/1 verfügt über potentiell nutzbare Habitatstrukturen für die Zauneidechse als Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat und Winterlebensraum. Die meisten freien Grundstücke zeigen nicht die nutzbaren Sonderstrukturen (vegetationsfreie, besonnte Standorte etc.). Lediglich drei Parzellen (Nr. 2465/1, 2461 und 2330) eignen sich auf Grund der vorhandenen Randstrukturen als mögliches Nahrungshabitat (temporärer und sporadischer Aufenthalt); ein dauerhafter Aufenthalt ist dort auszuschließen. Zudem ist im Falle von Bautätigkeiten davon auszugehen, dass die temporär nicht auszuschließenden Einzeltiere die betreffenden Flächen grundsätzlich meiden.

Vor einer möglichen Bebauung von Parz. Nr. 2459/1 werden vorsorglich strukturelle Vergrämuungsmaßnahmen der potenziell vorkommenden Zauneidechse vorgeschlagen (Entfernen von Trockenmauerresten, Kurzhalten der Vegetation etc.). Infolge einer Bebauung ist der vollständige Verlust der nutzbaren Habitatstrukturen zu erwarten. Eine Störung der lokalen Population kann nicht ganz ausgeschlossen werden, jedoch dürfte sich deren Erhaltungszustand infolge der geringen Fläche nicht verschlechtern; die entfallenden Habitatelemente sind nicht essenziell für die Population; im weiteren und näheren Umfeld finden sich von der Zauneidechse nutzbare Lebensräume innerhalb der strukturreichen Gärten; teilweise grenzen auch im Offenland angebundene Habitatstrukturen an.

Auf Grund der Innerortslage und seiner umgebenden strukturreichen Hausgärten mit einer Vielzahl möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Vorsorglich wird empfohlen, weitere Habitate für die Zauneidechse im Umfeld des Plangebietes anzulegen (Neuanlage oder Aufwertung bestehender Strukturen) und so die lokale Zauneidechsenpopulation zu stützen.

Unter diesen Voraussetzungen können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG insgesamt ausgeschlossen werden. Angesichts der Größe und Strukturvielfalt des Plangebietes und der erwarteten räumlichen und zeitlichen Dynamik der durch die Zauneidechse genutzten Habitatelemente wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zum möglichen Nachweis der Zauneidechse im vorliegenden Fall nicht empfohlen.

Zusammenfassung der Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung:

Im Zuge einer möglichen Bebauung der ungenutzten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ ist eine Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln und der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Im Bereich der unbebauten Grundstücke erfolgt zum Teil eine Nutzung als Garten, teils handelt es sich um reine Wiesenflächen. Auf mehreren Baugrundstücken stocken zudem einige Obst- bzw. Nussbäume mit Habitatfunktion für Fledermäuse und Vögel. Die Bestandsgebäude

verfügen zum Teil über Einschulpmöglichkeiten für die genannten Artengruppen. Abgesehen davon ist anzunehmen, dass das Plangebiet Bestandteil der großflächigen Habitatflächen der im Siedlungsgebiet von Wendelsheim erwarteten lokalen Zauneidechsenpopulation ist. So ist nicht auszuschließen, dass auch die ungenutzten Baugrundstücke bereichsweise als Teilhabitat der Zauneidechse fungieren bzw. zumindest sporadisch und temporär von Einzelindividuen zur Nahrungs- bzw. Revier- und Partnersuche aufgesucht bzw. gequert werden. Des Weiteren gibt es keine Hinweise auf den dauerhaften Aufenthalt weiterer artenschutzrechtlich bedeutsamer Artengruppen oder Arten.

Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die genannten Arten bzw. Artengruppen im Zuge des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Zur abschließenden Prüfung der Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel
- Festsetzung zum Erhalt des Habitatbaums (Walnuss) am Grundstücksrand des Flurstücks Nr. 2446
- Durchführung vorsorglicher Vergrämnungsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 2459/1 zum Schutz der Zauneidechse
- Vorsorgliche Anlage eines Habitats als stützende Maßnahme der lokalen Zauneidechsenpopulation
- Mittelfristige Sicherung dickerer Stammabschnitte totholzreicher Obstbäume als Holzstapel im Bereich ungenutzter Baugrundstücke.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Angesichts der hohen ökologischen/artenschutzrechtlichen Bedeutung des Plangebiets, weist dieses Habitatpotenzial für unterschiedliche streng geschützte Tierarten und -gruppen auf. Da eine vorhabenbedingte Betroffenheit im Sinne des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG im Rahmen der vorgelagerten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung jeweils nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden deshalb die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfasst und bewertet. Für die Zauneidechse wurden hinsichtlich der möglichen Nutzung des Plangebiets als (Teil-) Lebensraum vorsorglich geeignete Maßnahmen formuliert, um eine potenzielle Betroffenheit der geschützten Reptilienart auszuschließen. Für weitere Artengruppen, wie etwa artenschutzrechtlich relevante Amphibien- und Totholzkäferarten, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

5.2.1 Methodik der Erhebung

Vögel

Für die Erfassung der Vogelarten wurden sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juni 2022 durchgeführt (20.03., 10.04., 20.04., 12.05., 24.05. und 15.06.). Die Kartierungen erfolgten während der frühen Morgen- und Vormittagsstunden bzw. Abenddämmerung und den Nachtstunden bei günstigen Witterungsbedingungen. Für den Nachweis schwer erfassbarer Arten wurden Klangattrappen eingesetzt.

Alle visuell oder akustisch registrierten Vögel wurden in eine Gebietskarte eingetragen und der Status der Vogelarten durch die jeweiligen Aktivitätsformen protokolliert. Aus diesen Daten wurde für jede Art ein Gebietsstatus festgelegt.

Fledermäuse

Zur Einschätzung des Quartierpotenzials erfolgte am 10.06.2022 eine erste Übersichtsbegehung, wobei u. a. auch bereits alle relevanten Höhlenbäume sowie zugängliche Gebäude inspiziert wurden. Abgesehen davon erfolgten am 10.06.2022 sowie am 14.07.2022 jeweils in der ersten Nachthälfte sowie bei günstigen Witterungsverhältnissen (>10 °C, max. 3 Bft und kein Niederschlag) Ausflugskontrollen an Gebäuden mit Einschulpmöglichkeiten

Darüber hinaus wurden stichprobenartig zwei Batlogger A+ (Elekon, CH) zur automatischen Erfassung von Fledermausrufen installiert. Die Batlogger zeichneten vom 10.06. bis zum 17.06.2022, vom 14.07. bis zum 21.07.2022 sowie vom 03.08.2022 bis zum 10.08.2022 jeweils in der ersten Nachthälfte (Hauptaktivitäts-phase der Fledermäuse) durchgehend auf.

Die Lautaufnahmen und Sonagramme wurden am PC mithilfe der Programme BatExplorer und BatSound analysiert.

Nach erfolgter Abstimmung konnten am 21.04.2023 sowie am 26.05.2023 des Weiteren bisher nicht frei zugängliche Gebäude (benachbarte Kirche, Scheune in Kornbühlstraße Nr. 7) begangen werden.

Zauneidechse

Auf Grundlage der erfolgten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnte zumindest bereichsweise ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Die Durchführung spezieller artenschutzfachlicher Untersuchungen zum möglichen Nachweis der Zauneidechse wurde im spezifischen Fall angesichts der Größe und Strukturvielfalt des Plangebiets sowie der erwarteten räumlichen und zeitlichen Dynamik der durch die Zauneidechse genutzten Habitatelemente nicht empfohlen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Zuge des Vorhabens auszuschließen bzw. um die im Siedlungsgebiet von Wendelsheim sowie in den nördlich folgenden strukturreichen Offenlandflächen erwartete lokale Zauneidechsenpopulation zu stützen, werden demnach vorsorglich Maßnahmen empfohlen.

5.2.2 Zusammenfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung:

Im Sinne einer abschichtenden Vorgehensweise erfolgte dazu in einem ersten Schritt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, bezogen auf die für eine Bebauung geeigneten Grundstücke Nrn. 2317/1, 2320, 2459/1, 2446, 2465/1, 2461, 2330, 2322, 2315 und 2467. Angesichts der hohen ökologischen/artenschutzrechtlichen Bedeutung der untersuchten Grundstücke für Vögel und Fledermäuse, wurde für diese Artengruppen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese ergab, dass das Plangebiet (Teil-)Lebensraum für unterschiedliche Vogel- und Fledermausarten darstellt.

Abgesehen davon wurde im Zuge der Relevanzprüfung darauf verwiesen, dass das Plangebiet voraussichtlich Bestandteil großflächiger Habitatflächen einer im Siedlungsgebiet von Wendelsheim erwarteten lokalen Zauneidechsenpopulation ist. So ist nicht auszuschließen, dass auch die ungenutzten Baugrundstücke bereichsweise als Teilhabitat der Zauneidechse fungieren bzw. zumindest sporadisch und temporär von Einzelindividuen zur Nahrungs- bzw. Revier- und Partnersuche aufgesucht bzw. gequert werden.

Lediglich in dem Baugrundstück Nr. 3 (Flst. Nr. 2459/1) wurden Habitatstrukturen nachgewiesen, im Bereich derer ein dauerhafter Aufenthalt (Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte) der Zauneidechse nicht auszuschließen ist. Auf Grundlage dessen wurden für die Zauneidechse in Abstimmung mit dem LRA Tübingen im Rahmen des vorliegenden Berichts Vermeidungsmaßnahmen sowie populationsstützende Maßnahmen vorgeschlagen (s. u.).

Auf Grundlage der erfolgten Untersuchungen ergeben sich für die Arten(-gruppen) der Vögel, Fledermäuse und Reptilien nachfolgend dargestellte Empfehlungen und notwendige Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG:

- Die Abriss- und Rodungs- sowie Sanierungsarbeiten auf den Flst. Nrn. 2317/1, 2320, 2459/1, 2446, 2465/1, 2461, 2330, 2322, 2315 und 2467 sind während der Monate November bis Februar durchzuführen. Die Maßnahme ist notwendig, um zu vermeiden, dass Vögel und Fledermäuse in deren Fortpflanzungsstätten (Nistplätze bzw. Sommerquartiere) unabsichtlich verletzt oder getötet und/oder dass Gelege zerstört werden.

- Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.
- Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Hausrotschwanz und Star sind im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen geeignete Nisthilfen anzubringen (CEF-Maßnahme):
 - 4 Halbhöhlenkästen (Hausrotschwanz)
 - 8 Höhlenkästen, Ø 45 mm (Star)
- Zur Aufrechterhaltung des Brutplatzangebots für Vögel sind für den Verlust von insgesamt fünf potenziellen Habitatbäumen geeignete Nisthilfen anzubringen (CEF-Maßnahme):
 - 2 Höhlenkästen, Ø 32 (z. B. Star, Kohlmeise)
 - 3 Höhlenkästen, Ø 26 (z. B. Blaumeise)
- Die vorhandenen künstlichen Nisthilfen innerhalb der ungenutzten Baugrundstücke sind vor Baubeginn an geeignete Ersatzstandorte umzuhängen:
 - 2 Höhlenbrüterkästen in Baugrundstück Nr. 8 (Flst. Nr. 2322)
 - 4 Höhlenbrüterkästen, 1 Halbhöhlenbrüterkasten in Baugrundstück Nr. 9 (Flst. Nr. 2467)
 - 1 Höhlenkasten in Baugrundstück Nr. 10 (Flst. Nr. 2315)
- Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstandorte/Tagesverstecke von Fledermäusen sind im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen geeignete künstliche Nisthilfen anzubringen (CEF-Maßnahme):
 - 4 Spaltenkästen
 - 20 HöhlenkästenAbgesehen davon wird die Neupflanzung von insgesamt acht Obstbäumen im Umfeld des Plangebiets empfohlen.
- Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der auf dem Baugrundstück Nr. 3 (Flst. Nr. 2459/1) ggf. vorkommenden Zauneidechse ist eine Vergrämung erforderlich. Hierzu sind geeignete Maßnahmen vor Beginn von Baumaßnahmen durchzuführen, um das Baugrundstück als Lebensraum von Eidechsen unattraktiv zu gestalten.

Als vorsorgliche populationsstützende Maßnahme für die Zauneidechse wird, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, LRA Tübingen, die Aufwertung eines bereits bestehenden, beeinträchtigten Zauneidechsenhabitats nördlich von Wendelsheim (Flst. Nr. 3259/1) vorgeschlagen. Vorgesehen ist die Freistellung von durch Gehölzstrukturen überwachsenen Trockensteinmauerfragmenten.

Im Hinblick auf die generelle arten- bzw. naturschutzfachliche Bedeutung der im Bereich einiger ungenutzter Baugrundstücke stockenden totholzreichen Obstbäume wurde bereits in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung darauf hingewiesen, dass eine mittelfristige Sicherung der dickeren Stammabschnitte als Holzstapel empfohlen wird.

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel für das überwiegend bebaute Wohngebiet besteht darin, die großen Grundstücksflächen, „Grünzonen“ und vereinzelt „Baulücken“ entsprechend dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ baulich nutzen zu können. Die bestehenden Lücken sollen künftig geschlossen und große Grundstücksflächen städtebaulich sinnvoll „nachverdichtet“ werden können.

Der Gebietscharakter wird hierbei mit Bezug auf die vorhandene Bebauung gewahrt. Die gegebenen Strukturen zur Höhenentwicklung und zur überwiegenden Orientierung an den Erschließungsstraßen werden aufgegriffen.

Für Bereiche mit großen und tiefen Grundstücksflächen werden Möglichkeiten zur „Bebauung in zweiter Reihe“ geschaffen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, bei denen dies

auf Grund der Topografie städtebaulich nicht sinnvoll ist (nördliche Kelterstraße) oder bei denen die Bebauung weiterhin einen Abstand zur Landesstraße einhalten muss auf Grund des „Anbauverbotes“ bzw. zur Erhaltung des „grünen Ortseingangs“ (südlicher Gebietsrand).

6.2 Konzeption Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept bleibt in seiner bestehenden Form erhalten. Die bislang nicht realisierten ursprünglich geplanten Straßen werden für die Gebietserschließung nicht mehr benötigt, ausgenommen die Roßbergstraße im Nordosten des Plangebietes. Sie ist bislang nur im westlichen Abschnitt und nur provisorisch angelegt und wird durchgängig ausgebaut. Die Bebaubarkeit der dort vorhandenen unbebauten Grundstücke wird somit ermöglicht. Der flächensparende Ausbau sieht einen 3,80 m breiten Asphaltstreifen ohne Gehweg mit seitlichen Böschungsflächen bzw. Einschnitten in Folge der Topografie vor. Der ruhende Verkehr muss auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden. Für eine „Bebauung in zweiter Reihe“ muss deren gesicherte Erschließung im Baugenehmigungsverfahren jeweils nachgewiesen werden.

6.3 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wurde bisher weitgehend baulich mit Haupt- und Nebengebäuden, mit Garagen und Carports in Kombination mit Gartenflächen genutzt. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten. Im Zuge der ergänzenden Bebauungen ist der Oberboden getrennt abzutragen, zu lagern und auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen. Dadurch dass das Plangebiet nachverdichtet wird, kann Versiegelung von Außenbereichsflächen vermieden werden.

Durch die Nachverdichtung im Gebiet kommt es zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Daher wird der Ausbau der Roßbergstraße auf das erforderliche Mindestmaß der Straßenbreite beschränkt.

Außerdem soll das unbelastete Niederschlagswasser durch die Anlage von Zisternen und von begrünten Dachflächen zurückgehalten werden: Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers herzustellen. Die Größe der Zisterne ist abhängig von der Dachfläche; die Mindestgröße der Zisterne beträgt 5 m³. Zudem sind Dächer bis 15° Dachneigung zwingend extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme begünstigt ein gutes Mikroklima und auch die Regenwasserrückhaltung, die insbesondere wichtig ist, da es sich bei dem Plangebiet um ein stark geneigtes Gelände handelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone III B; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

6.4 Grünkonzept / Konzeption für Natur und Landschaft

Die verfügbaren Flächen im Innenbereich sollen für Wohnbebauung sinnvoll nachverdichtet werden. Auf den Baugrundstücken sind Neupflanzungen von (Laub-)Bäumen und Sträuchern unter Verwendung einheimischer Arten zur Erhaltung des Spektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.

Für die Anlage öffentlicher Grünflächen stehen keine Flächen zur Verfügung. Dies wird durch die nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten in der freien Landschaft und die vorhandene bzw. geplante Baustruktur in offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser) „aufgewogen“.

6.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Pflanzgeboten verbessert: Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt. Private Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt.

6.6 Konzeption Entwässerung

Für das Bestandsgebiet, dessen Entsorgung über ein Mischsystem erfolgt, bestehen keine Planungen. Zur Entlastung des Mischwasserkanals sind „Rückhaltemaßnahmen“ in Form von Zisternen und Dachbegrünung vorgesehen.

6.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten auf Grund des beschleunigten Verfahrens als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Umweltbelange sind im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften durch Festsetzungen zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt, zum Baumschutz, zur Beleuchtung, zur Dachbegrünung, zur Bepflanzung der Grundstücke berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden ergänzt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Ergänzung und Nachverdichtung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen gegeben. Die Wohnbebauung wird in ihrer „ein- bis zweigeschossigen“ Höhenentwicklung und ihrer offenen Bauweise beibehalten. Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neufassung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker“ setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest und bildet somit die Bestandsnutzung ab.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Als Ausnahmen können nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (mit maximalen Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgrößen 0,4. Die Grundflächenzahl kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück nur unterbauen).

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauung mit dem Ziel, dass die Höhenentwicklung die vorhandenen Gebäudehöhen aufgreift und Spielräume für Erweiterungen bietet. Weitgehend wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht; auch in den Bereichen, in denen derzeit noch eine eingeschossige Bebauung überwiegt. Lediglich in den topografisch exponierten Straßenzügen (nördliche Kelterstraße und „In der Ebene“) wird weiterhin eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Bei den maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen wurden die mittlerweile bautechnisch relevanten Geschosshöhen berücksichtigt.

Da es sich bei dem Plangebiet „Ebene und Schelmenäcker“ um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, wurden die gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO erforderlichen Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen abweichend von der üblichen Festsetzung für „Neubaugebiete“ geregelt. Die ergänzende Bebauung soll sich dem Gelände und der vorhandenen Bebauung optimal anpassen. Daher wird die Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhenbezugspunkt in Abhängigkeit von der umgebenden Bebauung von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Auf die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen wurde im Hinblick auf die Hanglage des Plangebietes und die bauliche „Ausnutzung“ des Geländes im Sinne der Nachverdichtung verzichtet.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept in offener Bauweise ermöglicht die Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäusern. Damit soll eine dem Bestand angepasste aber auch „dichtere“ Bebauung ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch möglichst einheitliche Baugrenzen für eine weitgehend straßenbegleitende Bebauung geregelt (überwiegend 5 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien, in wenigen Straßenzügen 3 m Abstand). In den steileren Bereichen halten die Baugrenzen mit 6 m einen größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie ein als in den flacher geneigten Abschnitten. Insgesamt bieten die überbaubaren Grundstücksflächen mit „Tiefen“ von mindestens 15 m ein hohes Maß an Flexibilität für die Gebäudeanordnung.

Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wurde im Hinblick auf Nachverdichtung und Breitstellung von Wohnraum verzichtet. Dementsprechend können auch sog. „Mehrfamilienhäuser“ realisiert werden, natürlich unter Einhaltung der Höhenvorgaben.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf einem Baugrundstück kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Nebengebäude mit maximal 20 m³ umbautem Raum errichtet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass private Freiflächen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Der zusätzlich festgesetzte Mindestabstand der Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie von 2,50 m dient der Freihaltung von Vorgartenbereichen. Vorhandene genehmigte Nebenanlagen haben „Bestandsschutz“.

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“ - Wände/Seitenverkleidungen zulässig) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden. In den steilen Bereichen, in denen die vordere Baugrenze einen etwas größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhält (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße), sind in diesem Abstand separate Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt; dies bildet den Bestand ab bzw. berücksichtigt die besondere Grundstückssituation.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Ausfahren aus den Garagen gewährleistet werden; zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Der nördliche Abschnitt der Kelterstraße ist wegen der dortigen Gegebenheiten davon ausgenommen.

Überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“ - Wände/Seitenverkleidungen unzulässig) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der für Garagen und Stellplätze gesondert festgesetzten Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie die vordere Baugrenze zwar überschreiten, jedoch einen Abstand von mindestens 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Carports gewährleistet und eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer vermieden werden.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang der L 371 ist ein 20 m breiter Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO und Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit unzulässig. Die freizuhaltende Fläche läuft im angrenzenden „Übergang“ zur Wurmlinger Straße nach Westen von Parz. Nr. 2324/2 (Kornbühlstraße 22) bis zur Parz. Nr. 2323/2 (Kornbühlstraße 18) auf null aus. Der „grüne Ortseingang“ bleibt erhalten. Im Anbauverbotsstreifen bedürfen auch genehmigungsfreie Anlagen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung (RP Tübingen).

7.6 Verkehrsflächen und Anschlussflächen an die Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandenen Straßen einschl. der noch auszubauenden Roßbergstraße werden planungsrechtlich gesichert.

Der Ausbau der Roßbergstraße erfolgt bedarfsorientiert flächensparend mit einem 3,80 m breiten Asphaltstreifen ohne Gehweg. Auf Grund der Topografie sind Böschungen erforderlich. Auf der nördlichen Seite wird ca. 3 m tief eingegriffen, auf der südlichen Seite weniger tief abgeboischt; die Randflächen werden begrünt.

Entlang der Verkehrsflächen, die keinen Gehweg aufweisen, ist ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen; dieser muss sich außerhalb von Grundstückseinfriedungen befinden und von den jeweiligen Eigentümern als Rasenfläche oder „halboffen“ unterhalten und von jeglichen baulichen Anlagen wie z.B. Mauern oder Zäunen freigehalten werden.

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

Im Bebauungsplan werden u.a. Festsetzungen zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt, zum Baumschutz, zum Artenschutz, zur Dachbegrünung und zur Verwendung von Leuchtmitteln getroffen.

Zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind Pflanzgebote festgesetzt. Pro Baugrundstück ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 50 % der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll neben der Begrünung der Baugrundstücke erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

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

7.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie 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.

7.10 Höhenlage der Grundstücke

Die Anpassung der Baugrundstücke an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke zielt ergänzend zum Bodenschutz darauf, dass der Bestand in dem überwiegend bebauten Gebiet im Zuge der Nachverdichtung berücksichtigt wird und dass sich die hinzukommende Bebauung in die bestehenden Strukturen „einfügt“. Mit der Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen wird der topografischen Situation Rechnung getragen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften, insbesondere die bislang auf Grund der Dorfbildsatzung („Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ vom 29.03.1985) für den westlichen Teil des Plangebietes bestanden, treten außer Kraft.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der Einfriedungen und privaten Stützmauern sowie zur Beschränkung von Außenantennen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Gebietes gesichert bzw. erreicht werden.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der „Gaubensatzung“ der Stadt Rottenburg am Neckar an. Auf Vorgaben zu Dachformen und Dachneigungen wurde im Hinblick auf den Gebäudebestand und gestalterische Spielräume für mögliche Ergänzungen verzichtet. Vorgaben für Einfriedungen und private Stützmauern sind entsprechend denen in Baugebieten der Stadt Rottenburg am Neckar üblichen getroffen.

Mit den örtlichen Vorschriften zur Stellplatzverpflichtung, die über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehen, wird dem erhöhten Besatz und dem tatsächlichen Bedarf an Fahrzeugen Rechnung getragen. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden. Der dadurch ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden.

Die Erhöhung ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen geboten: für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche

von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze. Die Fläche, die durch den Mindestabstand von 5 m zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften für Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser bilden die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation ab. Sie dienen dazu, die Abwasseranlagen zu entlasten.

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

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Roßbergstraße, die im westlichen Abschnitt nur provisorisch vorhanden ist, muss komplett ausgebaut werden, damit auch die dortigen unbebauten Grundstücke wie ursprünglich geplant erschlossen werden.

Die Erschließungsbeiträge für das Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ sind nach derzeitiger Rechtslage abgegolten (endgültige Bescheide vom November 1971).

Ein Bodenordnungsverfahren ist für das weitgehend bebaute Plangebiet nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	4,66 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,18 ha	90 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,48 ha	10 %

11. Planungs- und Erschließungskosten

Der Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Anschluss (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies entspricht einem Gesamt-Honorarvolumen (nach HOAI) von ca. 36.450 Euro (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Die Erschließungsplanung wird vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Für die Erweiterung der Roßbergstraße werden nach Angaben des Tiefbauamtes Kosten in Höhe von ca. 207.000 Euro entstehen.

<u>Kosten für die Bauleitplanung (brutto):</u>	
Bebauungsplan	rd. 33.150 €
FNP-Berichtigung	rd. 3.300 €
<u>Fachgutachten und -planungen (brutto):</u>	
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	rd. 2.090 €
Vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung	rd. 9.000 €
<u>Summe</u>	<u>rd. 47.540 €</u>
<u>Erschließungskosten (brutto):</u>	
Erschließungsplanung (Anteil Straße)	rd. 41.400 €
Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	rd. 207.000 €
<u>Summe</u>	<u>rd. 248.400 €</u>

12. Folgekosten

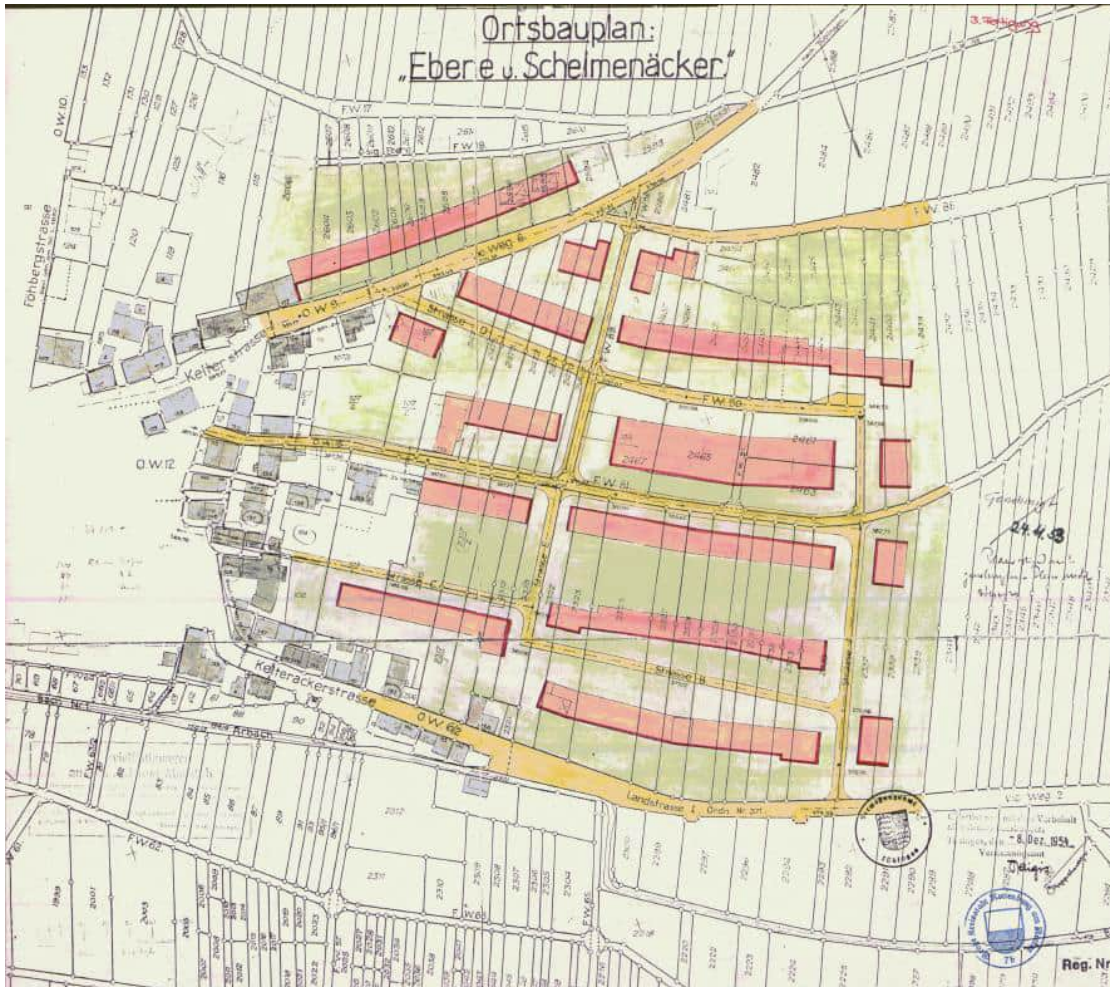
Für Straßen- und Kanalnetzunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Grünpflege und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden durch den Ausbau der Roßbergstraße jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 1.600 € anfallen.

Rottenburg am Neckar, den 31.03.2022, ergänzt 15.12.2023

gez. i. A. Dunja Kornmüller
Gabriele Klein/
Annabell Widmaier
Stadtplanungsamt

gez. Nathalie Millán Cerezo
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953



Anlage 2: Geltungsbereich „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ im Vergleich zum Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

