



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 20 BauNVO)

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

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

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

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Fußweg

V Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bauverbot - Spätere Planung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: **SF** Straßenabstandsgrenze 15 m
Waldabstandsgrenze 20 m

6. Dachform und Dachneigung
(§ 74 LBO)

22° - 35° Dachform und Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7. Nachrichtliche Übernahmen

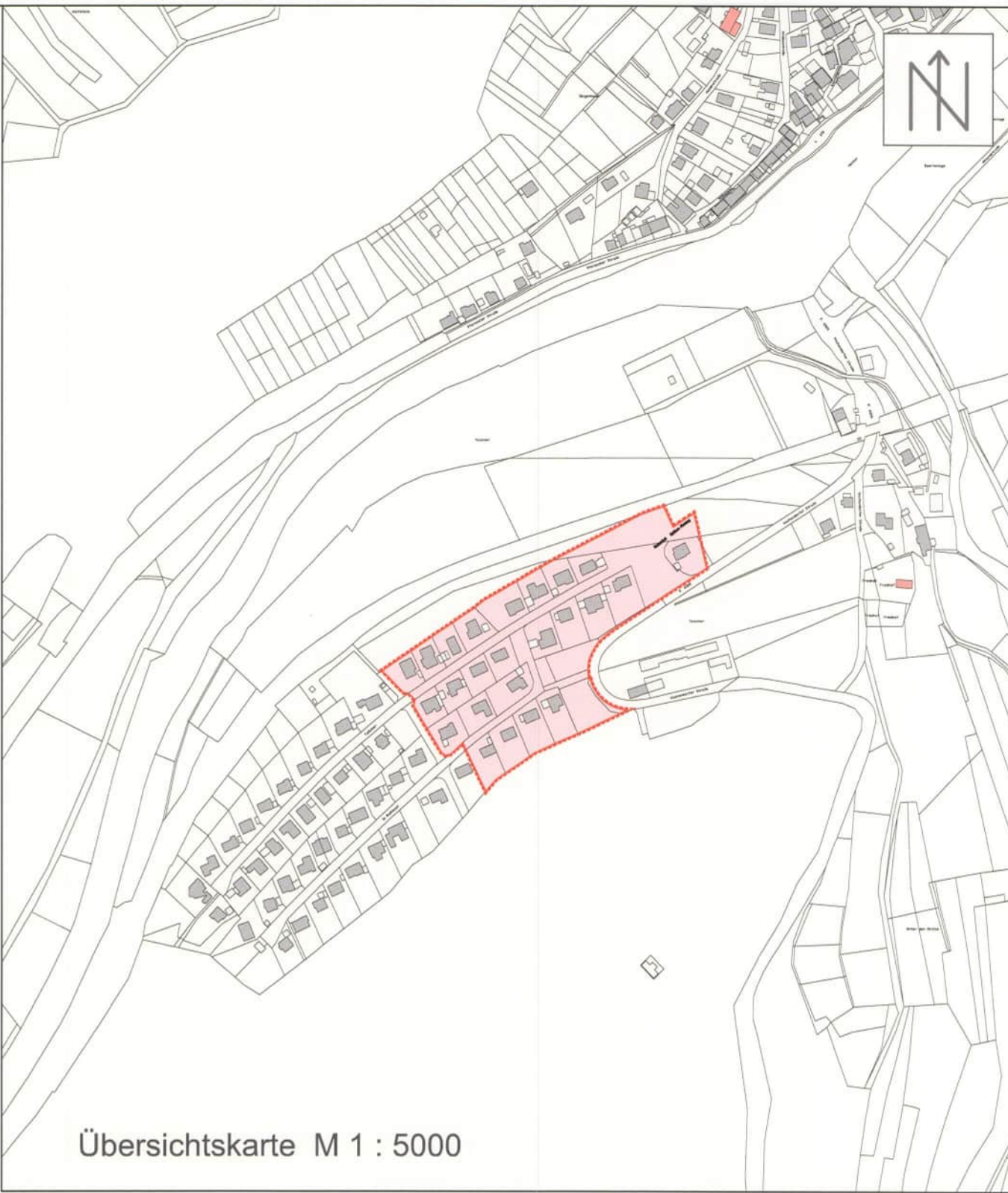
geplante Grundstücksgrenze

Nr. geplantes Baugrundstück

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzender Bebauungspläne

NUTZUNGSSCHABLONE
Füllschema WA

Art der baulichen Nutzung	
Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Dachneigung



Übersichtskarte M 1 : 5000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 13a BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung
am 04.08.2023
25.07.2023

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
vom 14.08.2023 bis 22.09.2023
am 04.08.2023
25.07.2023

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteile sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung
Begründung in der Fassung
vom 26.06.2023 mit Ergänzung vom 26.05.2025
26.06.2023

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteile sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung
Begründung in der Fassung
vom 26.06.2023 mit Ergänzung vom 26.05.2025
01.07.2025

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 14.07.2025

Annette Schlorer
Bürgermeisterin



i.V. Lang
Leitung des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 02.10.2025

i.V. Lang
Leitung des
Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BIERINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Taläcker" 1. Änderung

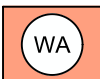
Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 26.06.2023

Rechtsverbindlich seit 02.10.2025

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

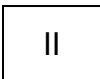


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)



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

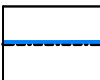


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 20 BauNVO)

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



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

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



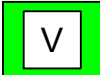
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



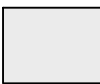
Öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Fußweg



Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bauverbot Spätere Planung

5. Sonstige Planzeichen

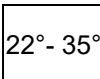


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:  Straßenabstandsgrenze 15 m
 Sichtfeld
 Waldabstandsgrenze 20 m

6. Dachform und Dachneigung
(§ 74 LBO)



Dachform und Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7. Nachrichtliche Übernahmen



geplante Grundstücksgrenze



Nr. geplantes Baugrundstück



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzender Bebauungspläne

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA

Art der baulichen Nutzung	
Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Dachneigung



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BIERINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„Taläcker“ - 1. Änderung

Textteil vom 26.06.2023



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 14.07.2025

gez. A. Schwieren
Bürgermeisterin

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

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 02.10.2025

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

- a) Der Bebauungsplan „Taläcker“, rechtsverbindlich seit 06.03.1968, setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), mit maximal zwei Vollgeschosse, fest. Für Baugrundstücke ist eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im südlichen Bereich setzt der Bebauungsplan „Taläcker“ ein Gemeinbedarfsgrundstück für ein Lehrerwohngebäude fest. Von Nord nach Südost verlaufend, setzt der Bebauungsplan „Taläcker“ im Bereich der Planstraße B, heutige Verkehrsfläche „Im Roßhimmel“, ein Bauverbot für die seinerzeit geplante neue Trasse der K 46 sowie entlang der Verkehrsfläche „Wachendorfer Straße“ ein Anbauverbotsstreifen von 20 m fest.

- b) Aktueller Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Taläcker“:

1. Änderung

- Wegfall der Bauverbotsfläche für die damals geplante Trasse der Kreisstraße K 46, da die Planungen nicht mehr weiterverfolgt wird,
- die Reduzierung des Anbauverbotsstreifens entlang der „Wachendorfer Straße“ von 20 m auf 15 m gemäß Straßengesetz § 22 Abs. 1 StrG BW.

Durch den Wegfall der Bauverbotsfläche, die Reduzierung des Anbauverbotsstreifens und die Umwandlung öffentlicher Grünflächen können zwei zusätzliche Wohnbauplätze im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.

Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Taläcker“

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 23.Juni 1960 (BGBl. I 1960 S.341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.Juni 1962 (BGBl. I S. 429)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 06.04.1964 (GBl. S. 151) mit Wirkung zum 1.1.1965

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1965 PlanzV 1965) vom 19. Januar 1965; (BGBl. I S. 21)

Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Taläcker“ – 1. Änderung

1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137).

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Taläcker“, rechtsverbindlich seit 06.03.1968 unverändert weiter. Außerdem gilt die Gaubensatzung vom 13.06.1995 unverändert weiter.

In Ergänzung zum Plan und Textteil wird mit der 1. Änderung folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1. Änderung

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, §§ 16-21a BauNVO

1. Änderung

Z= Zahl der
Vollgeschosse

GRZ= Grund-
flächenzahl

GFZ= Geschoss-
flächenzahl

II (max.)

0,4

0,8

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) werden im Bedarfsfall mit dem Bauverständigen festgelegt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

1. Änderung

Die überbaubaren Grundstücksfläche (englischrot), begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen, ist aus dem Lageplan grafisch zu entnehmen.
(Siehe auch Buchstaben D + E nachfolgend.)

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

1. Änderung

5.1 Nebenanlagen

~~Nebengebäude sind nur im (WA) und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ausnahmen sind nur mit besonderer Begründung möglich.~~

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

5.2 Überdachte Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind unter Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände zugelassen. Eine Überbauung des Vorgartens ist nur ausnahmsweise und mit besonderer Begründung, bei Einhaltung eines Straßenabstandes von mindestens 5 m möglich.

6. Festsetzungen über die öffentlichen Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1. Änderung

- a) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Lageplan zum Teilbepbauungsplan ausgewiesen festgesetzt.
- b) ~~Die Höhenlage der geplanten Straßen ist aus dem Lageplan und den Schnitten zu entnehmen.~~

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung / Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich.

7. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

1. Änderung

Im Lageplan ist eine Fläche für eine geplante Trafostation ausgewiesen.

Grünflächen

~~§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG~~

1. Änderung

~~Im Lageplan zum Teilbepbauungsplan sind drei öffentliche Grünflächen als Parkanlage und Kinderspielplatz ausgewiesen.~~

Baugrundstück für Gemeinbedarf

~~§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG~~

1. Änderung

~~Im Lageplan zum Teilbepbauungsplan ist ein Baugrundstück für ein Lehrerwohngebäude und einen Kindergarten ausgewiesen.~~

~~Stellung der baulichen Anlagen~~

~~§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG~~

1. Änderung

~~Die Darstellung im Lageplan zum Teilbepbauungsplan ist maßgebend.~~

~~Mindestgröße der Baugrundstücke~~

~~§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG~~

1. Änderung

~~Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 qm festgesetzt.~~

8. Grundstücke zur Freihaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1. Änderung

~~Eine mögliche neue Trasse zur Verlegung der K 46 ist im Lageplan mit Bauverbot belegt.~~

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen (Anbauverbot) sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung freizuhalten.

Anbauverbot K6929: siehe Planeintrag

Anbauverbot Waldabstandsgrenze: siehe Planeintrag

9. Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Änderung

Auf den Artenschutzfachbeitrag des Büros HPC AG wird verwiesen.

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken.

10. Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB

1. Änderung

~~Im Lageplan mit Neutraltinte einbandierte Fläche von 7,0 ha.~~

siehe Planeinschrieb

11. Weitere Festsetzungen:

a) ~~Nebengebäude:~~

geregelt unter Ziffer 5.1

1. Änderung

b) ~~Dachneigung:~~

DN = 22° - 28° 35°

1. Änderung

d) ~~Kniestockhöhe:~~

Bei Z = I bis maximal 50 cm

Bei Z = II nicht zulässig

1. Änderung

e) ~~Sockelhöhe:~~

1. Änderung

~~bei Z = I maximal 0,70 m
bei Z = II maximal 0,35 m.~~

f) ~~Dachdeckung:~~

1. Änderung

~~Im (WA) engobierte Ziegel~~

g) ~~Der Böschungsbewuchs entlang Flst. 587/17 ist zu erhalten.~~

1. Änderung

h) ~~Einfriedungen:~~

1. Änderung

~~Soweit die Einfriedung nicht genehmigungspflichtig ist, ist sie jedoch anzeigepflichtig. Bei Ausführung einer Einfriedung ist auf eine einheitliche Ausführung in Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken zu achten. Die Einfriedung ist nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erlaubt.~~

II. Hinweise

1. Änderung

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 oder der Gemeinde anzuzeigen. 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. Geotechnik

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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. offener bzw. lehmgefüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Bodenschutz

Der Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen nach DIN 18915.

4. Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Stellplätze sowie befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.

5. Baumfällungen/ Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

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.

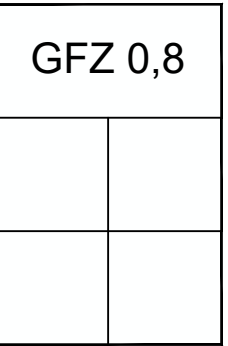
7. Artenschutz

Bei Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Brutstätten dürfen durch diese Maßnahmen nicht zerstört und Arten nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Im Vorfeld einer Bau- oder Abbruchmaßnahme muss geprüft werden, ob beispielsweise Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind. Bei Vorliegen einer Brutstätte oder Wochenstube ist die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

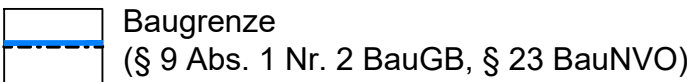
1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

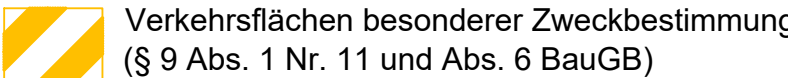
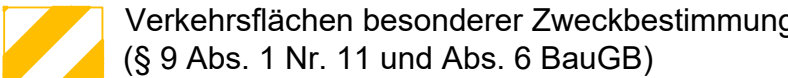
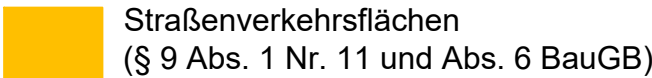
2. Maß der baulichen Nutzung



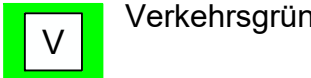
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



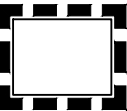
4. Verkehrsflächen



5. Grünflächen



6. 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)



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

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



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



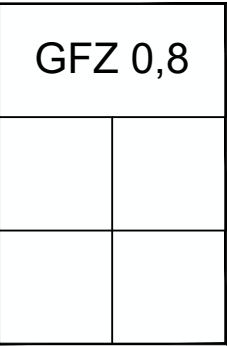
Nachrichtlich: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung



Nutzungsschablone
Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0.8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



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

4. Verkehrsflächen



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



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



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



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

5. Grünflächen



Verkehrsgrün



Verkehrsgrün

6. Sonstige Planzeichen



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



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

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



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



„Taläcker“ – 1. Änderung

Begründung vom 26.06.2023 mit Ergänzung vom 26.05.2025



Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
- 3. Beschreibung des Plangebietes**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 4.1 Bebauungsplan Taläcker
- 5. Verfahren nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)**
 - 5.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung „Taläcker“
 - 5.2 Bebauungsplanänderung „Taläcker“
 - 5.2.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2.2 Textliche Festsetzungen
- 6. Auswirkungen der Planung**
- 7. Belange des Umweltschutzes**
 - 7.1 Artenschutzrechtliche Belange
- 8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Planungs- und Erschließungskosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der seit 06.03.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Taläcker“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Im südlichen Planbereich liegt ein Gemeinbedarfsgrundstück für ein Lehrerwohngebäude.

Des Weiteren verläuft von Nord nach Südost im Bereich der festgesetzten Planstraße B, heutige Verkehrsfläche „Im Roßhimmel“, ein Bauverbot für die damals geplante neue Trasse der Kreisstraße K 46. Im Plangebiet befindet sich ein Anbauverbotsstreifen entlang der Verkehrsfläche Kreisstraße K6929 „Wachendorfer Straße“ von 20 m sowie im südlichen Bereich eine Waldabstandsgrenze von 20 m.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Taläcker“ verfolgt die Stadt Rottenburg das Ziel, den Bedarf an Wohnbauflächen durch Aktivierung von drei weiteren Grundstücken für Wohnbebauung zu decken. Das bestehende Wohngebiet soll somit im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung in einem städtebaulich verträglichen Umfang nachverdichtet werden.

Die Realisierung der Wohnbaufläche soll bauplanungsrechtlich gesichert werden, da die Bauverbotsfläche für die damals geplante Trasse der Kreisstraße „K 46“ nicht mehr realisiert wird. Die als Park festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich der „Taläckerstraße“ und an der Kreisstraße K6929 „Wachendorfer Straße“ sollen in Wohnbauflächen geändert werden.

Des Weiteren soll durch die geänderte Rechtsgrundlage des Straßengesetzes (§ 22 Abs. 1 StrG BW) der Anbauverbotsstreifen entlang der Kreisstraße K6929 „Wachendorfer Straße“ von 20 m auf 15 m reduziert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Taläcker“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für weitere Wohnbauflächen geschaffen werden sowie das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung weiter gestärkt werden.

Die 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 17.12.2021) stellt die Flächen des Bebauungsplanes „Taläcker“ einschließlich des Änderungsbereichs als Wohnbauflächen im Bestand dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 1. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

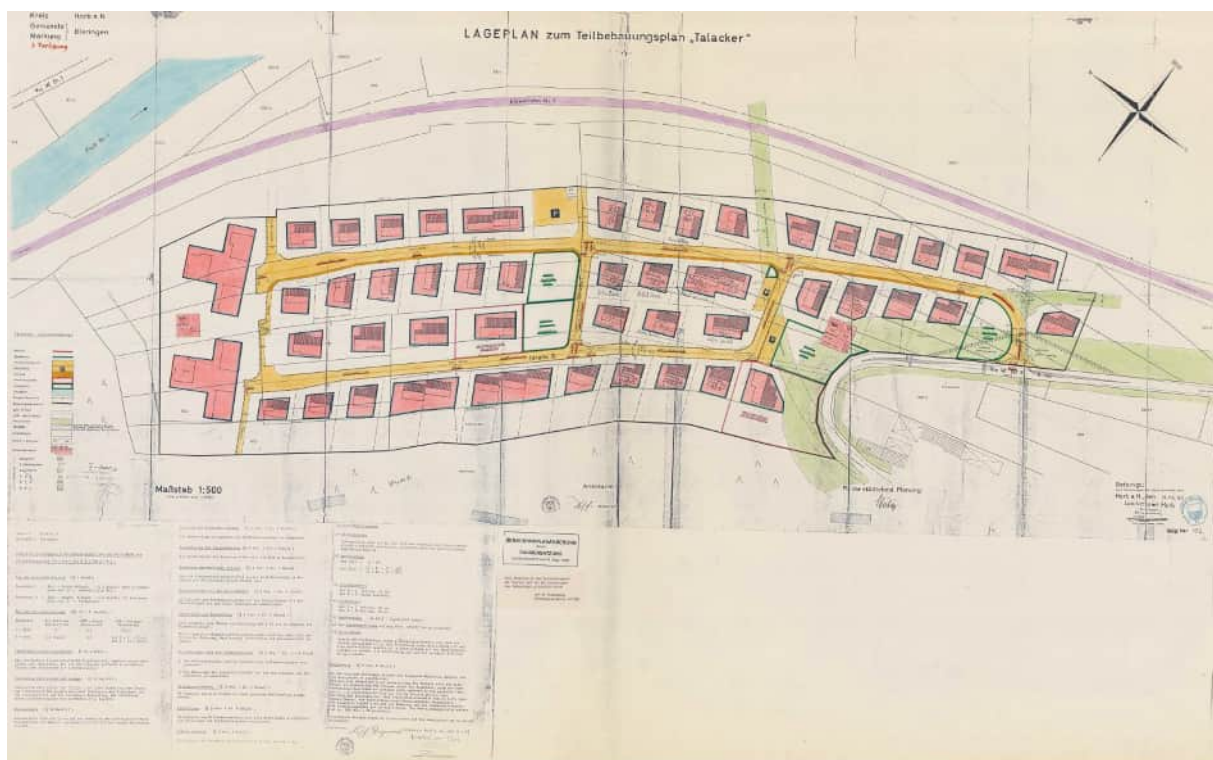
Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Fläche für gemeinbedarf dargestellt.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten und umfasst keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere geschützte Objekte.

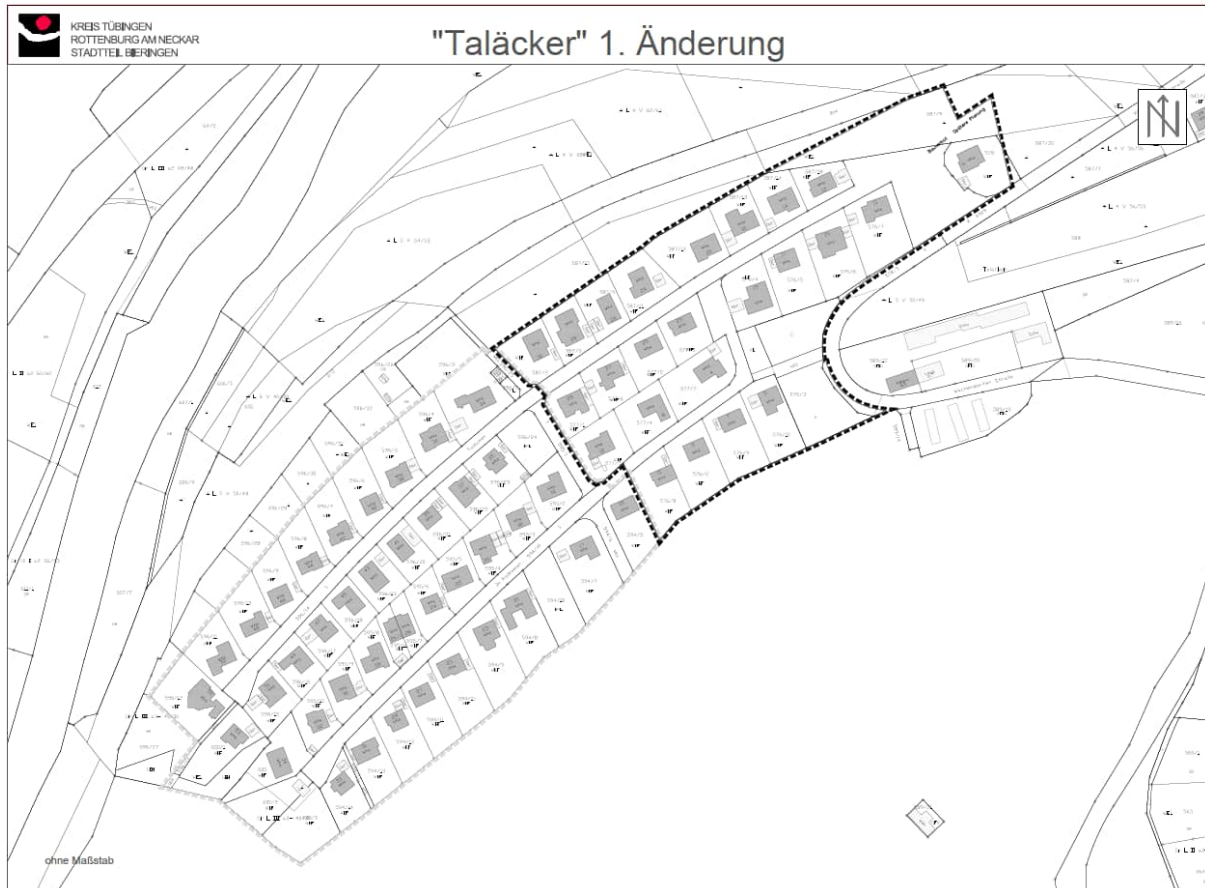
3. Beschreibung des Plangebietes

Die ca. 3,13 ha große, bereits überwiegend bebaute Änderungsfläche, befindet sich im Südwesten von Biringen. Im Westen wird das Plangebiet durch den seit dem 09.03.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Taläcker II“ begrenzt. Im südlichen Bereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Neckartal mit den Seitentälern Rommelstal, Starzeltal und Eyachtal“ und stellt den Übergang zur freien Landschaft dar. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Horb-Tübingen. Im Osten reicht der Geltungsbereich des Plangebietes bis zur Verkehrsfläche Kreisstraße K 6929 „Wachendorfer Straße“.

Das Plangebiet selbst ist über die Kreisstraße K 6929 „Wachendorfer Straße“ und der Landstraße L 370 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die Verkehrsflächen „Taläcker“ und „Im Roßhimmel“ als Ringerschließung innerhalb des Wohngebietes. Im Gebiet „Taläcker“ sind überwiegend Einfamilienhäuser entstanden.



Bebauungsplan Taläcker, rechtskräftig seit 06.03.1968.



Geltungsbereich „Taläcker“ 1. Änderung, angrenzend an den Bebauungsplan „Taläcker II“, rechtskräftig seit 09.03.1977.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bebauungsplan „Taläcker“

Der seit 06.03.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Taläcker“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen fest. Der damalige Planungswille bestand darin, den dringenden Bedarf an Bauland für ein Wohngebiet bauplanungsrechtlich zu sichern. Er grenzt im Südwest bei der Planstraße C an den seit 09.03.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Taläcker II“.

Für Baugrundstücke ist eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt, um ausreichend Platz für die Gebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen zu schaffen. Die überbaubare Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im südlichen Bereich setzt der Bebauungsplan „Taläcker“ ein Gemeinbedarfsgrundstück für ein Lehrerwohngebäude fest.

Von Nord nach Südost verlaufend, setzt der Bebauungsplan „Taläcker“ im Bereich der Planstraße B (heutige Verkehrsfläche „Im Roßhimmel“) ein Bauverbot für die seinerzeit geplante neue Trasse der K 46 und entlang der Verkehrsfläche „Wachendorfer Straße“ (K 6929) ein Anbauverbotsstreifen von 20 m sowie im Süden einen Anbauverbotsstreifen zum Wald mit 20 m fest.

5. Verfahren nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Taläcker“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Bebauungsplanänderung im Sinne der Innenentwicklung handelt.

Die 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 § 13a (3) 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.

In der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird.

Das Plangebiet umfasst 3,13 ha (brutto). Die Nettowohnbaufläche beträgt 27.132 m² die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt nun bei einer künftigen GRZ von 0,4 überschlägig gerechnet 10.853 m², wobei diese bereits vorher bei einer GRZ von 0,3 überschlägig bei rund 8.140 m² lag. Sowohl die zusätzlich neu festgesetzte Grundfläche mit 2.713 m² als auch die Gesamtgrundfläche liegt somit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

5.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung „Taläcker“

Laut Grundsatzbeschluss des Gemeinderates „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen vorrangig innerörtlich vorhandene Flächenpotentiale entwickelt werden und weniger neue Baugebiete im „Außenbereich“ erschlossen werden. Freiraumflächen werden dadurch geschont und vorhandene Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden.

Das städtebauliche Ziel der 1. Bebauungsplanänderung „Taläcker“ folgt den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates und schafft neue innerörtliche Wohnbauflächen mit einer zeitgemäßen Ausnutzung der zu bebauenden Grundstücke.

Aus städtebaulicher Sicht sind durch die geplanten Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bauliche Dichte und die Nutzungsintensität innerhalb des Wohngebietes zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird sich wegen der drei neuen Wohnbaugrundstücke nur unwesentlich zunehmen; die Erschließung ist vorhanden und ausreichend dimensioniert.

5.2 Bebauungsplanänderung „Taläcker“

Die Änderungsbereiche der 1. Änderung befinden sich in Bezug auf die Schaffung von drei neuen Wohnbauflächen im Bereich der Verkehrsflächen „Im Roßhimmel“ und „Taläcker-

straße“ sowie im Kreuzungsbereich der Verkehrsflächen „Taläckerstraße“ und der Kreisstraße K6929 „Wachendorfer Straße“. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

Des Weiteren werden Baufenster an die aktuelle Bestandsplanungen, den Straßenverlauf oder an die Grundstücksgröße angepasst.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Bauverbotsfläche zur Planung einer möglichen Trassenverlegung der Kreisstraße K 6929, wird nicht mehr weiterverfolgt. Die Festsetzungen der Bauverbotsfläche für die geplante Trasse der Kreisstraße K 46 und die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden mit der 1. Änderung nicht mehr aufrechterhalten und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem bereits überwiegend bebauten Plangebiet, um den städtebaulichen Grundgedanken des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Aufgrund der Teilschaffung der Wohnbaufläche im Bereich der Verkehrsfläche „Im Roßhimmel“ sollen die festgesetzten öffentlichen Parkplätze aufgegeben werden, so dass im Sinne der Nachverdichtung die neu zu schaffende Wohnbaufläche bauplanungsrechtlich gesichert werden kann. Ein Parkraumangel besteht durch den Wegfall dieser öffentlichen Parkplätze nicht, da sich innerhalb des Plangebietes noch weitere 8 öffentliche Parkplätze befinden, die bereits im Bebauungsplan Taläcker ausgewiesen sind.

Die öffentlich festgesetzte Grünfläche als Park im Kreuzungsbereich der Verkehrsfläche „Taläckerstraße“ und im Kurvenbereich der Kreisstraße K6929 „Wachendorfer Straße“ soll aufgrund des Bedarfes an Wohnbauflächen ebenfalls aufgegeben werden und im Rahmen der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dies ermöglicht eine weitere Wohnbaufläche und stärkt weiter den Grundgedanken Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Mit der 1. Änderung sollen die Anbauverbotsstreifen entlang der Kreisstraße K6929 „Wachendorfer Straße“ gemäß der geänderten Rechtsgrundlage des Straßengesetz § 22 Abs. 1 StrG BW von 20 m auf 15 m reduziert werden. Durch die Reduzierung der Anbauverbotsstreifen entsteht mehr Nutzungsspielraum für die Eigentümer. Die Anbauverbotsfläche mit 20 m Tiefe (Waldabstand) im Süden bleibt unverändert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche, Flst. Nr. 576/10, für ein Lehrerwohngebäude soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Taläcker“ bauplanungsrechtlich ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im Osten angrenzend entsteht ein zusätzliches Baugrundstück.

Der bereits bestehende Fußweg im Kurvenbereich der Verkehrsfläche Kreisstraße K 6929 „Wachendorfer Straße“ als Querverbindung zur Verkehrsfläche „Im Roßhimmel“ soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden und zu Teilen, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, als Zufahrtmöglichkeit für das Grundstück Flst. Nr. 576/3 ausgebaut werden.

Zudem wurde allgemein die GRZ von 0,3 auf 0,4 und die GFZ von 0,7 auf 0,8 erhöht.

Für die geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Taläcker“ müssen die Festsetzungen von der Überplanung betroffenen Änderungsbereiche zeichnerisch und textlich geändert werden.

Folgende Punkte werden geändert:

5.2.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Festsetzung von drei neuen und mehreren erweiterten Baufenstern
- gemäß Straßengesetz § 22 Abs. 1 StrG BW Reduzierung der Anbauverbotsflächen von 20 m auf 15 m entlang der Kreisstraße K6929 „Wachendorfer Straße“, der Waldabstand von 20 m im Süden bleibt unverändert,
- Wegfall der Bauverbotsfläche für die damals geplante Trasse der Kreisstraße K 46,
- Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung,
- teilweise Aufhebung öffentlicher Parkplätze entlang der Verkehrsfläche „Im Roßhimmel“
- Änderung der öffentlichen Grünflächen als Park im Bereich der Verkehrsfläche „Im Roßhimmel“ sowie im Kreuzungsbereich der Verkehrsfläche „Taläckerstraße“ Kreisstraße K6929 „Wachendorfer Straße“ in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Änderung der Gemeinbedarfsfläche für Lehrerwohngebäude in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Anpassung der Baufenster an die aktuelle Bestandsplanung, den Straßenverlauf oder Grundstücksgröße
- Die Festsetzung Stellung der baulichen Anlagen entfällt
- Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4 und GFZ von 0,7 auf 0,8
- Baulinien der Grundstücke Flst. Nr.577/4, 577/5 und 577/7 werden zu Baugrenzen

5.2.2 Textliche Festsetzungen

- Generelle Festsetzung Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO
- Änderung der Festsetzung des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf Lehrerwohngebäude in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Änderung der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen als Park in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Die Festsetzungen öffentliche Grünflächen (Park), Mindestgröße der Baugrundstücke, Sockelhöhe, Dachdeckung, Böschungsbewuchs und Einfriedungen entfallen
- Änderung der Festsetzung Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 und GFZ 0,8
- Änderung Festsetzung Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: Auf Anbauverbotsflächen und Sichtfeldern sind Nebenanlagen, Stellplätze sowie Garagen und Werbeanlagen bzw. Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig. Zulässig sind diese an entsprechenden Stellen im Textteil unter 5.1 und 5.2 aufgeführt, entlang der Haupteinfahrtsstraßen „Taläcker“ und „Im Roßhimmel“.
- Änderung der Festsetzungen zur Dachneigung und Kniestock
- Aufnahme Festsetzung zum Artenschutz zur Baufeldbereinigung
- Zusätzliche Ergänzung der Hinweise bzgl. Denkmalschutz, Geotechnik, Bodenschutz, Minimierung Versiegelung, Baumschutz und Artenschutz
- Hinweis zu Schottergärten: Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

6. Auswirkungen der Planung

Die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung), werden mit der 1. Bebauungsplanänderung „Taläcker“ berücksichtigt. Mit der Schaffung von neuen Wohnbauflächen wird der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gestärkt.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials im Plangebiet für den Bebauungsplan „Taläcker, 1.Änderung“ in Rottenburg a.N.-Biringen“ wurden am 15. und 22.02.2022 Ortsbegehungen durchgeführt. Diese bildeten die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG.

Für die künftige Gebietsnutzung müssen gegebenenfalls Gehölze gerodet werden. Weiter werden unterschiedlich ausgeprägte Freiflächen in Anspruch genommen. Diese Strukturen bieten ein mittleres Habitatpotenzial für europarechtlich geschützt Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten. Der Gehölzbestand, darunter ggf. auch Höhlenbäume, können grundsätzlich dauerhaft als Fortpflanzungs- und temporär als Ruhestätte dienen. Insgesamt kann die Fläche zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Wird ein ca. 15 m breiter Streifen entlang der Wachendorfer Straße von Bebauung freigehalten, kann ein Großteil der Bäume, einschließlich derjenigen mit gutem Habitatpotenzial (Baumhöhlchen und Totholz) erhalten werden.

Für die Artengruppe der Reptilien reichten die vorliegenden Datengrundlagen nicht aus, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abschließend beurteilen zu können. Daher sind vertiefte Untersuchungen der betroffenen Reptilienarten erforderlich gewesen.

Zur Beurteilung für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Artengruppe der Reptilien wurden am 04.05., 30.05., 04.07. und am 16.08.2022 sowie am 18.04.2023 weitere Ortsbegehungen durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat ergeben, dass im Untersuchungsgebiet, bis auf ein Männchen im Durchzug, keine Zauneidechsen festgestellt wurden. Genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen nicht vor. Eine erhebliche, populationsbezogene Störung von Zauneidechsen im Umfeld ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet ist kein essenzielles Nahrungshabitat.

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

Insgesamt kann prognostiziert werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG nicht eintreten werden.

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort sowie die lokale Fledermauspopulation grundsätzlich zu erhalten, sollten bei der Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen einheimische Laubbäume und Sträucher mit entsprechendem Nutzungspotenzial verwendet werden. Zudem nutzen viele Vogelarten sowie auch Fledermausarten künstliche Unterschlüpfen mit Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können bei Neubauten direkt in die Gebäudefassade integriert werden. Die Schaffung von künstlichen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartiere für Fledermäuse werden begrüßt.

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

In Anlehnung an § 21 (1) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung zurückzugreifen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt ist im Eigentum der neu geschaffenen Baugrundstücke. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3,13 ha.

Gesamtfläche	3,13 ha	100 %
Wohnbauflächen	2,71 ha	86,5 %
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	0,42 ha	13,4 %
Versorgungsflächen	0,05 ha	1,5 %

10. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten entstehen durch die 1. Bebauungsplanänderung „Taläcker“ nur durch das erforderliche Verfahren in Höhe von ca. 8.000,- € (brutto). Die Schlussabrechnungen stehen noch aus.

Erschließungskosten für den Umbau des bestehenden Fußweges im Kurvenbereich der Verkehrsfläche Kreisstraße K 6929 „Wachendorfer Straße“ als Querverbindung zur Verkehrsfläche „Im Roßhimmel“ als Fußweg bzw. in Teilen als Zufahrtmöglichkeit für das Grundstück Flst. Nr. 576/3 wurden überschlägig 50.000,- € ermittelt.

Rottenburg am Neckar, den 26.06.2023

i.v. 
Sinem Gezener

Stadtplanungsamt




Thomas Krug
(stv. Amtsleiter)
Stadtplanungsamt