

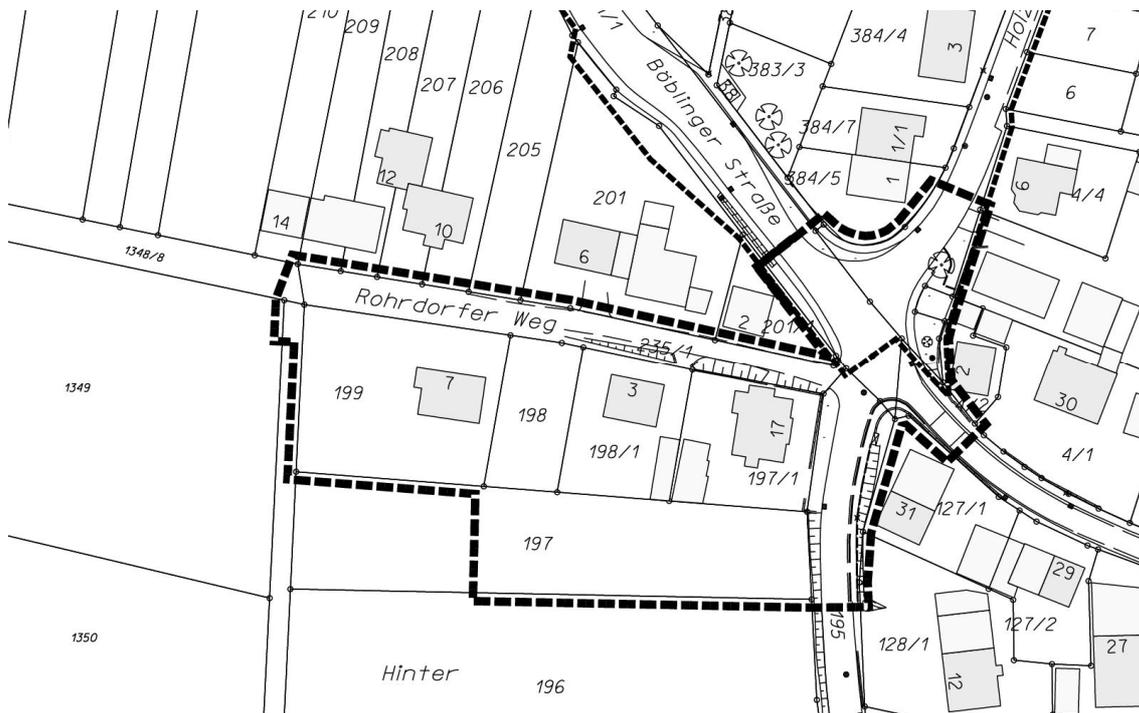


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ECKENWEILER

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WESTLICH DER EYACHER STRASSE“

Textteil vom 07.12.2016

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

.....
Bürgermeister

.....
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Westlich der Eyacher Straße" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Dorfgebiet (MD1, MD2)

§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären.

Ausnahmsweise können Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung darüber hinaus zugelassen werden, wenn durch Geruchsgutachten nachgewiesen wird, dass durch sie die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar belästigt wird.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

2.1 **Grundflächenzahl**

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

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

GRZ: siehe Planeinschrieb

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

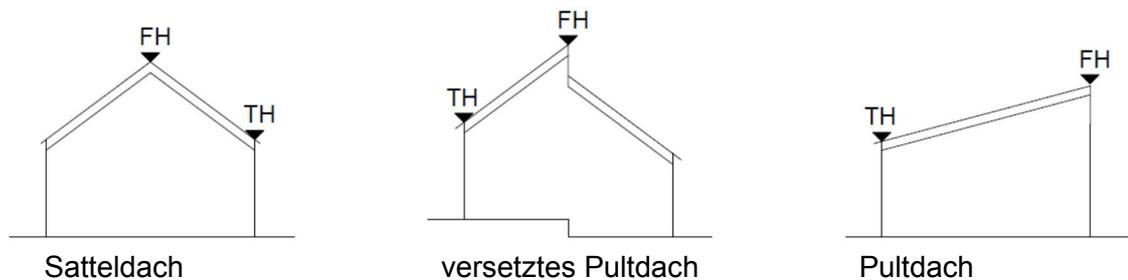
2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt das vorhandene Geländeniveau in Grundstücksmitte.

Die Wandhöhe wird vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut.

WH, FH: siehe Planeinschrieb



3. Bauweise

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

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5.1 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, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsgrünfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig, sofern die maximal zulässige Unterbrechung der festgesetzten Verkehrsgrünfläche nicht überschritten wird (s. Ziff. I.7.1).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

7.1 Öffentliche / Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen. Für Ein- und Ausfahrten dürfen die festgesetzten Flächen je Baugrundstück bzw. je Hauptgebäude bis maximal 5 m Breite unterbrochen werden.

Zweckbestimmung: Private Zufahrt

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als private Grundstückszufahrt herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Als durchgängiger Anschluss 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 halb-offen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen 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

Stellplätze 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. (s. Hinweis Ziffer IV. 2)

9.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen.

9.4 Artenschutz

Insektenschutz

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

Fledermäuse und Vögel

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

Müssen Bäume mit Nisthöhlen gefällt werden, sind zur Sicherung der ökologischen Funktion im Umfeld Nisthilfen zu installieren, die als kurz- bis mittelfristiger Ersatz der verlorenen Höhlenstrukturen dienen. Diese CEF- Maßnahmen müssen im Vorgriff auf die Rodungsarbeiten durchgeführt werden und dienen zur Vermeidung der Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

9.5 Dachbegrünung

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

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern entsprechend der Pflanzliste Ziffer IV.5 dauerhaft zu bepflanzen.

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

10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein 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. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (s. Ziff. IV.5). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus o.g. Artenliste empfohlen.

10.2 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (Pfg)

Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. Ziff. IV.5) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen

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

Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenliste 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 Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WESTLICH DER EYACHER STRASSE“

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

Die für den Geltungsbereich geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Westlich der Eyacher Straße" für die Grundstücke in den Nutzungsbereichen MD 2 außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

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

Örtliche Bauvorschriften für den Nutzungsbereich MD 2

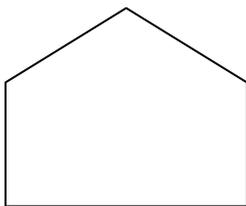
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

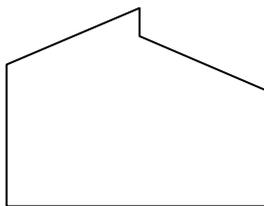
1.1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind zulässig

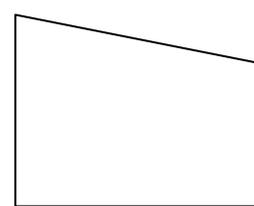
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebendächer sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer.
- für Wirtschaftsgebäude sind außerdem Pultdächer zulässig.



Symmetrisches Satteldach



Versetztes Pultdach



Pultdach

Die Festsetzungen nach I.9.5. (Dachbegrünung) und II.1.1.2 (Dachneigung) sind zu beachten.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude im Dorfgebiet MD 2 beträgt 35° bis 45°. Bei Wirtschaftsgebäuden sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 8° bis 15° zulässig.

Sofern die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt, sind die Dachflächen zu begrünen (s. Ziffer I.9.5, IV. 5).

1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Bei Satteldächern sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

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

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Querhäuser oder Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Wandhöhe 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 bewegten Licht sind unzulässig.

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und dürfen maximal 1,0 m hoch sein.

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen mit oder ohne Heckenpflanzung
- Holzzäune.

Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück, das neu bebaut wird, eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Werden Baugrundstücke über das Trennsystem entwässert, ist der Überlauf der Zisterne an den Regenwasserkanal anzuschließen, ansonsten an den Mischwasserkanal.

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.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

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

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

3. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Welche Pflanzen halten auf leichten Gründächern durch?“ (2007, <http://www.lwg.bayern.de/landespflege/bauwerksbegrueung/28462/>) hingewiesen.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

Äpfel:

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

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Sträucher

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

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

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

Schneepolster
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgras
Hornkraut
Tripmadam
Pechnelke
Frühlingsfingerkraut
Thymian

6. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Baumpflanzungen und unterirdische Leitungsführung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

8. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

9. Mögliche Störungen im Dorfgebiet

Bei dem Plangebiet „Westlich der Eyacher Straße“ und dessen Umfeld handelt es sich um Dorfgebiete. Diese sind entweder planungsrechtlich als solche festgesetzt oder aufgrund der Nutzungen faktisch als solche einzuschätzen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass künftige BewohnerInnen mit möglichen Störungen und Beeinträchtigungen zu rechnen haben, welche sich durch die in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen ergeben können.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Obstbaubetrieb mit Mosterei bzw. Lohnmosterei, Brennerei, Hofladen mit Direktvermarktung und sonstigen Nebenanlagen. Außerdem werden von dort aus Wald-, Obstbaum- und sonstige landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Die Erweiterung um eine Lohnbrennerei ist geplant. Von diesem Betrieb gehen Geräusch-, Geruchs-, Staub- und sonstige Emissionen aus, die sich auch im Plangebiet auswirken können. Beispielhaft zu nennen sind Emissionen aus dem Ziel-, Quell und Zirkulationsverkehr mit betriebseigenen Fahrzeugen und Maschinen sowie Publikumsverkehr, Geräuschemissionen ausgehend von der Freihaltung von Geflügel sowie infolge von Vergrämuungsmaßnahmen zum Schutz des Obstanbaus, Geruchs- und Staubemissionen als Folge der Bewirtschaftung von Wiesen, Feldern und den Waldflächen einschließlich des Baumschnitts und der Verarbeitung anfallenden Holzes durch Sägen, Spalten u.Ä., Abdriften von Pflanzenschutzmitteln und den biologischen Pflanzenschutz.

Auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten ist nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Dorfgebieten vorrangig Rücksicht zu nehmen (Vorrangklausel); die Schutzwürdigkeit des Wohnens ist entsprechend eingeschränkt.

Rottenburg am Neckar, den 07.12.2016

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt