KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„*Achalmstraße*“

Textteil vom 03.04.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil

AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den ……..

…….. ……
Erster 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 "Achalmstraße" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

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

Räume für die Dorfgemeinschaft sind zulässig.

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

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

2.1 Grundflächenzahl
§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

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

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

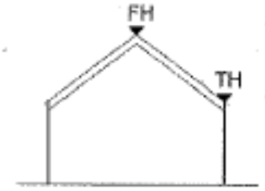
Im Geltungsbereich sind maximal 2-3 Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) sowie der Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.
Für den Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) am im Lageplan festgesetzten Bezugspunkt (BZP).

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

TH, FH: siehe Planeinschrieb



Satteldach

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

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

2.4 Höhenlage des Grundstücks
§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 LBO

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

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

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

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

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

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

Nebenfirste sind insgesamt bis zu einem Drittel der Hauptfirstlänge zulässig.

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

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

6.1 Nebenanlagen

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

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

Die Müllsammelfläche ist innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.

6.2 Stellplätze und Garagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1 Minimierung der Versiegelung

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

11.2 Bodenschutz

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

11.3 Baumschutz

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

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

11.4 Grundwasserschutz / Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B.

Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

Die Entwässerung von Dachflächen erfolgt über den Mischwasserkanal.

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

11.5 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

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

11.6 Artenschutz

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

Künstliche Nisthilfen
An Bäumen der Umgebung sollen künstliche Nisthilfen angebracht werden.
- Zwei künstliche Quartiere für Fledermäuse
- Zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter

<u>Gebäude Achalmstraße 10</u>
- Vor Abriss: aktuelle Besatzkontrolle

<u>Scheune Achalmstraße 4</u>
- Weißt Potenzial für Fledermausquartiere und Nistplätze für Gebäudebrüter auf. Erneute Begehung, insbesondere des Gebäudeinneren erforderlich

Entsprechende Maßnahmen sind anschließend festzulegen.

Wohnhaus Achalmstraße 4

- Strukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten dienen können.
- Gebäudeabriss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrut, geeigneter Zeitraum: zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- CEF-Maßnahme: fünf künstliche Spaltenquartiere
- Am Gebäude vorhandene Vogel-Nistkästen sind an geeignete Standorte in der näheren Umgebung umzuhängen.

12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12.1 Pflanzgebot

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

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die innerhalb der Abgrenzung Pfb „Hausgarten“ vorhanden Bäume und Sträucher, insbesondere der als „zu erhaltend“ festgesetzte Baum sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenlisten (siehe Ziff. IV. 3.) zu ersetzen.

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

14. Dachbegrünung

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

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden.

15. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 74 LBO

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

Rechtsgrundlagen

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

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

Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich;
sie ergänzen die Dorfbildsatzung

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

Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässig:

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

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

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

4. Müllplatzeingrünung

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

5. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

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

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

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde 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. Bodenschutz

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

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

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

3. Pflanzliste

Obstbäume	Äpfel:	Remo Börtlinger Weinapfel Gehrers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Stuttgarter Geishirtle
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Nancy-Mirabelle
Weitere Laubbäume:	Acer campestre	Feldahorn

	Carpinus betulus	Hainbuche
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
	Sempervivum tectorum	Dachwurz
	Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
	Melica ciliata	Perlgras
	Cerastium tomentosum var. Columnae	Hornkraut
	Sedum reflexum	Tripmadam
	Lychnis viscaria 'Feuer'	Pechnelke
	Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
	Thymus serpyllum/ Thymus spec	Thymian

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

4. Dachbegrünung

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

5. Baumschutz

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

6. Artenschutz

Fazit und Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Gutachten vor: „Artenschutzrechtliche Untersuchung“ für den Bebauungsplan „Achalmstraße“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2183105, Rottenburg am Neckar, 03.12.2018.

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

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

Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

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

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

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

- Das **Gebäude Achalmstraße 10** bietet derzeit keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Vögel; Hinweise auf einen dauerhaften Besatz liegen nicht vor. Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen sind nicht erforderlich. Da nicht bekannt ist, wann das Gebäude abgerissen werden soll, ist vor dem Abriss ggf. eine aktuelle Besatzkontrolle durchzuführen.

- Die **Scheune Achalmstraße 4** weist sowohl an der Scheunenaußenseite als auch im Gebäudeinneren (einschließlich Keller) ein Potenzial für Fledermausquartiere und Nistplätze für Gebäudebrüter auf. Anwohner berichteten von einfliegenden Fledermäusen. Eine abschließende Einschätzung war nicht möglich, da das Gebäude nicht zugänglich war. Daher wird eine erneute Begehung, insbesondere des Gebäudeinneren erforderlich.

- Am Dach und der Fassade des **Wohnhauses Achalmstraße 4** sind Strukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten dienen können.

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

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

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

7. DIN Normen/Einsehbarkeit

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

8. Bauantrag / Bauvorlagen

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

Rottenburg am Neckar, den 03.04.2019

gez. Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt