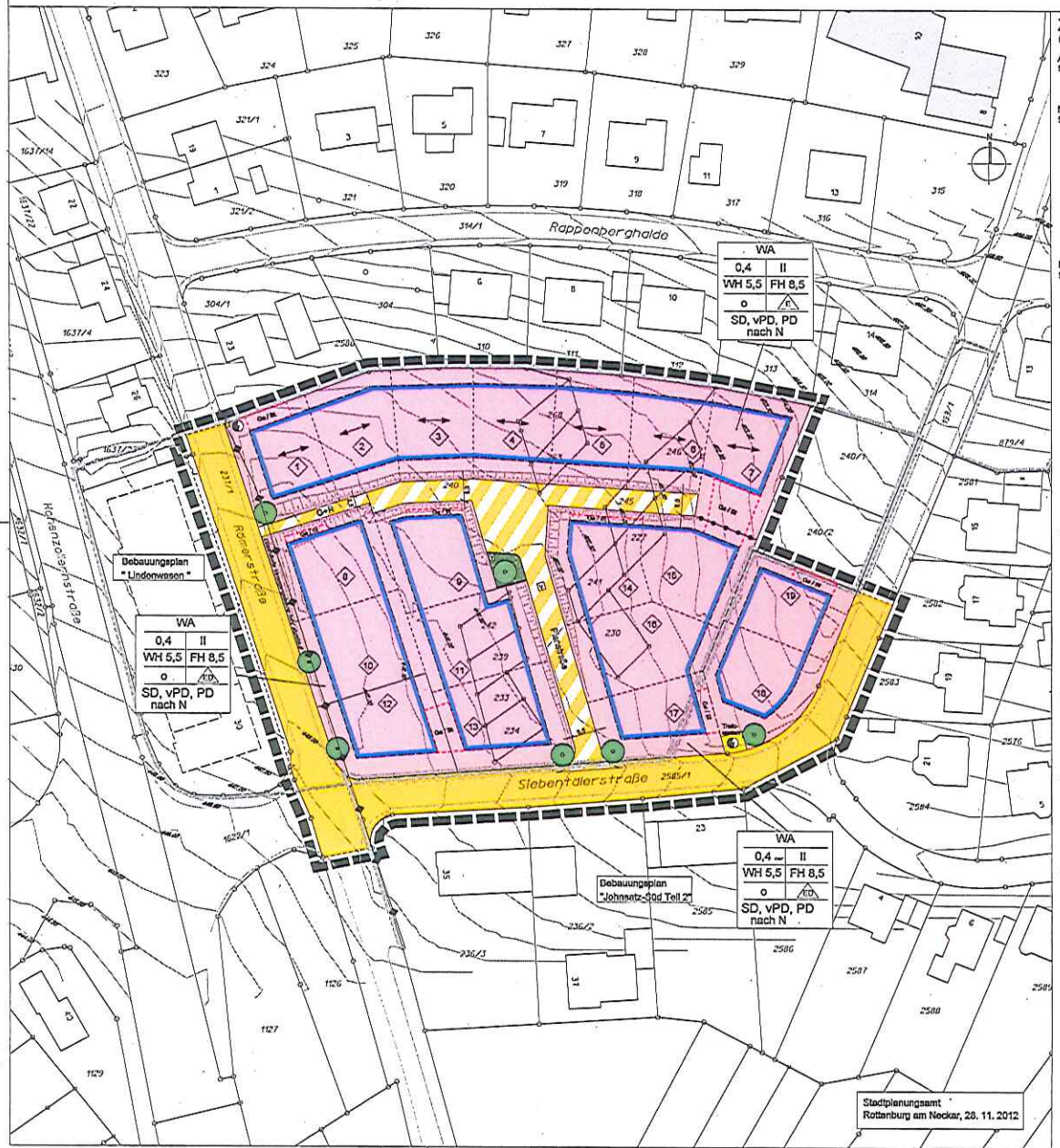
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WEILER

BEBAUUNGSPLAN "SIEBENTÄLERSTRASSE" / ENTWURF

M. 1 . 500



Zeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 bis 11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH — Wandhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

Nutzungsschablone (Füllschema)

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise	
Dachform (siehe Textl. Festsetzungen)	

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

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: V verkehrsberuhigt G+R Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V — Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen : Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen: Ga Garagen; St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- (geplante) Böschungen
- (geplante) Grundstücksgrenze
- 1 — Nummer des Baugrundstücks

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB	18. 01. 2011
Ortsübliche Bekanntmachung	28. 01. 2011
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	_____
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von / bis	_____ / _____
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom / und Begründung vom	_____ / _____
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	_____
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom / sowie Begründung in der Fassung vom	_____ / _____

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) — _____ (Leiter/in des Stadtplanungsamtes)

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit _____

Rottenburg am Neckar, den _____

_____ (Leiter/in des Stadtplanungsamtes)

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WEILER

FERTIGUNG

"SIEBENTÄLERSTRASSE"

Anlage 1

...\Bplan_Entwurf_281112.dgn 10.12.2012 09:11:33

Anlage 2

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SIEBENTÄLERSTRASSE"

ROTTENBURG AM NECKAR - WEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ENTWURF

Rottenburg am Neckar, den 28.11.2012

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Siebentälerstraße" 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 2 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 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ausnahmen:

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

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- 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 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
§ 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück.

Der Höhenbezugspunkt bezieht sich bei den „Eckgrundstücken" Nr. 9, 13, 14 und 17 auf die westlich bzw. östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße).

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 (siehe auch Ziffer II.1.1).
WH, FH: siehe Planeinschrieb

2.4 Höhenlage des Grundstücks

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

Die Höhenlage der Grundstücke ist an die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche liegt, ist das Geländeniveau 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 Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise wird als „offene Bauweise" festgesetzt.

Es sind in der Planzeichnung Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (siehe Planeinschrieb).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist im nördlichen Plangebiet die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

6.1 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.

6.2 Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports") und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports") dürfen die Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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 Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Für einen Teilbereich entlang der Planstraße sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Die Planstraße ist als öffentliche Mischverkehrsfläche herzustellen und wird als „Verkehrsberuhigter Bereich" gemäß Straßenverkehrsordnung ausgewiesen.

Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Geh- und Radweg herzustellen.

8.2 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, an Wendeanlagen auf 1,00 m verbreiteter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halboffen 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.

9. Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität
Unterbringung einer Trafostation bzw. eines Freileitungsmastes. Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Gehweg zu errichten.

10. 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.

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

11.1 Bodenschutz
Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe Ziffer IV.3).

11.2 Wasserhaushalt
Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.
Erdberührende Untergeschosse sind gegen drückendes Sickerwasser abzudichten (siehe Ziffer IV.2).

11.3 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.

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

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

12.1 Einzelbaumpflanzung
Je Baugrundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme, 3 x verpflanzt zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV.6). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (bspw. Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

12.2 Dachbegrünung

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

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.6, siehe auch Ziffer IV.7)

13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

14. 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 2,00 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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Siebentälerstraße“

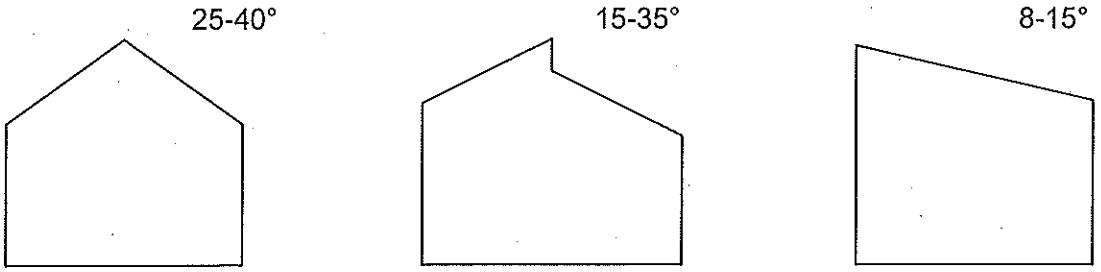
Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)

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

1.1 Dachform
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude zulässig:
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes - Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer
- Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung, siehe Ziffer II.1.2)



Satteldach | versetztes Pultdach | Pultdach

1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt:
- bei Satteldächern 25° bis 40°
- bei versetzten Pultdächern 15° bis 35°
- bei Pultdächern 8° bis 15°; die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig

Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt, sind die Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer I.12.2).

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

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

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 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 (waagerecht 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 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 0,50 m einhalten und dürfen maximal 0,80 m hoch sein. An Wendeanlagen gilt ein auf 1,00 m vergrößerter Abstand (s. Ziff. I.8.2).

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

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 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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 Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

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 zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

keine

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Baugrunduntersuchungen/ Geotechnik/ Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor: Baugrundgutachten für das Baugebiet „Siebentälerstraße", HPC AG, Projekt-Nr.: 2111522, Rottenburg am Neckar, 21.12.2011.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Baugrundgutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Baugrundgutachtens werden u.a. allgemeine Empfehlungen für eine Vordimensionierung zur Gründung von Bauwerken angegeben, die jedoch (nach Aussage dieses Gutachtens) zwingend im Rahmen eines objektbezogenen Baugrund- und Gründungsgutachtens zu überprüfen sind.

Die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden ist sehr gering. Aus diesem Grund ist eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser nach Aussage des Baugrundgutachtens nicht möglich. Die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge sei nicht zu empfehlen.

Sofern der Einbau wasserdurchlässiger Beläge geplant ist, so muss aus bautechnischer Sicht insbesondere eine ausreichende Entwässerung der Tragschicht sichergestellt werden. Der Anschluss von Drainageleitungen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig (s. Ziffer I.11.2). Im Rahmen des Baugesuchs ist eine geordnete Entwässerung nachzuweisen.

Mit Grundwasser ist nach Einschätzung des Baugrundgutachtens im Bereich üblicher Baumaßnahmen nicht zu rechnen. Da die Niederschläge in den gering durchlässigen Böden im Untergrund nur sehr verzögert versickern, ist bei Erdarbeiten mit zeitweise aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Eine ausreichend dimensionierte Tagwasserhaltung ist einzuplanen und auf der Baustelle vorzuhalten.

Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen im Baugrundgutachten erforderlich. Es wird daher empfohlen, ein privates Ingenieurbüro zur Abnahme der Gründungssohlen heranzuziehen.

3. 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.

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. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan 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 Ziffer I.2.3) zu beachten.

6. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume	Äpfel:	Börtlinger Weinapfel Gehrers 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
Weitere Laubbäume:	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
Sträucher	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung	Sedum album	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

7. Dachbegrünung

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

8. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Natriumdampf-Hochdrucklampen empfohlen. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

10. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I.2.3) 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.

Rottenburg am Neckar, den 28.11.2012

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 3

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SIEBENTÄLERSTRASSE"

ROTTENBURG AM NECKAR - WEILER

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG / ENTWURF

Rottenburg am Neckar, den 28.11.2012

Inhalt

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur/ Gutachten
5.1 Baugrundgutachten
5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

6. Ziele und Zwecke der Planung
6.1 Städtebauliches Konzept
6.2 Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr
6.3 Grünkonzept/ Konzept für Natur und Landschaft
6.4 Ver- und Entsorgung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
7.5 Verkehrsflächen
7.6 Versorgungsflächen
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.8 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
7.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

8. Örtliche Bauvorschriften

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

10. Flächenbilanz

11. Kosten

12. Folgekosten

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die geplante Realisierung eines Bürgerhauses im Bereich zwischen der Römerstraße und der Siebentälerstraße war ein wesentlicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenwasen", rechtsverbindlich seit dem 30.04.2004. Dieser weist im zentralen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung des Gemeindezentrums aus.

Nachdem das Gebäude zwischenzeitlich an einer anderen Stelle errichtet werden konnte, steht die Fläche für eine andere Nutzung zur Verfügung. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenwasen" im zentralen Bereich nicht mehr den ursprünglichen Planungszielen.

Ein wesentliche Anlass für die Überplanung dieser Flächen ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Weiler; das im Jahr 1997 ausgewiesene Wohngebiet „Hülenbäumen" ist bereits weitgehend aufgesiedelt. Städtische Bauplätze sind im Stadtteil Weiler aktuell nicht mehr verfügbar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Innenbereich, dessen Entwicklung zu einem Wohngebiet sich anbietet, weil damit die Nachfrage mittelfristig gedeckt werden kann, ohne weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Damit wird dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf" dargestellt, eine südöstliche Teilfläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Entwicklung eines Wohngebiets zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Fortschreibung des Landschaftsplans stellt den Bereich als Streuobstwiese dar.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Römerstraße, im Süden und Osten durch die Siebentälerstraße und im Norden durch die vorhandene Bebauung an der Rappenberghalde begrenzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte größere Brachfläche in innerörtlicher Lage von Weiler. Der südliche Bereich ist geschottert und wird u.a. als Stellplatzfläche genutzt, der nördliche Bereich dient zeitweise als Pferdekoppel. Im östlichen Plangebiet sind Wiesenbereiche und flächiger Gehölzaufwuchs anzutreffen.

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet besteht aus der zentralen Brachfläche und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Römer- und Siebentälerstraße. Mit Ausnahme eines Flurstücks im südwestlichen Randbereich, befindet sich die Gesamtfläche im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

Die zu überplanende Fläche ist von bestehender Bebauung umgeben. Nördlich und östlich schließt eine Wohnbebauung an; welche überwiegend aus den 1970 und 1980er Jahren stammt. In den gemischten Bauflächen südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend, befinden sich gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen.

Das Plangebiet fällt von Nordost nach Südwest ab und liegt zwischen ca. 454 m und 448 m über NN.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

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

Die folgenden Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben :

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann 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
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- 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 der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Das Plangebiet überlagert teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Lindenwasen" (rechtsverbindlich 30.04.2004) und „Johnsatz Süd Teil II" (rechtsverbindlich 03.06.1983). Mit dem Bebauungsplan „"Siebentälerstraße" werden die betreffenden Bereiche dieser rechtsverbindlichen Bebauungspläne ersetzt (s. Ziffer 1.).

5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur/ Gutachten

5.1 Baugrundgutachten

Zur Untersuchung des Baugrunds wurden entsprechende Untersuchungen[1] durchgeführt (siehe Anlage 5).

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehendem Verwitterungslehm, unterlagert vom Gipskeuper, dessen Tragfähigkeit mit der Tiefe zunimmt.

Bei den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Die Böden sind gering durchlässig. Eine planmäßige Versickerung von Dachflächenwasser ist in den anstehenden Böden nicht möglich. Zeitweise ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums ist eine sorgfältige Nachverdichtung des anstehenden Bodens erforderlich. Für ein tragfähiges Erdplanum werden im Bereich von Verwitterungslehmböden Zusatzmaßnahmen wie Bodenverbesserung oder Bodenaustausch erforderlich.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wurde das Landratsamt Tübingen von der Stadt Rottenburg am Neckar bereits im Frühjahr 2010 beteiligt, um eine Einschätzung aus naturschutzfachlicher Sicht zu erhalten. Im Rahmen einer Vorprüfung wurde anhand der vorhandenen Habitatstrukturen festgestellt, dass es im Plangebiet ein relevantes Potenzial für den Artenschutz geben könnte. Von Seiten des LRA wurden nähere Untersuchungen im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als erforderlich erachtet.

Im Vorfeld der Überplanung des Gebiets „Siebentälerstraße" wurde daraufhin von der Stadt Rottenburg am Neckar die Erarbeitung eines entsprechenden Fachbeitrags beauftragt[2].

Die Prüfung durch das beauftragte Büro HPC ergab, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich nicht berührt werden.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Verletzung und/oder Tötung relevanter Vögel sollte die Baufeldbereinigung außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis Februar) stattfinden. Zudem sollten, wenn möglich, einzelne Obstbäume erhalten bleiben bzw. Pflanzgebote „Obstbaum" festgesetzt werden.

[1] HPC AG, Baugrundgutachten, Erschließung Siebentälerstraße in 72108 Rottenburg am Neckar – Weiler, Landkreis Tübingen, Projekt -Nr. 2111522, Rottenburg am Neckar, 21.12.2011

[2] HPC AG, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gebiet „Lindenwasen" in 72108 Rottenburg am Neckar – Weiler, Landkreis Tübingen, Projekt -Nr. 2101489, Rottenburg am Neckar, 21.09.2010

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel für die zu überplanende innerörtliche Brachfläche besteht in einer Gebietsneuordnung mit öffentlicher Erschließung und baulicher Nutzung. Mit der Schaffung von ca. 19 Wohnbaugrundstücken wird dem vorhandenen Bedarf entsprochen und damit die Wohnnutzung im Stadtteil gestärkt.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt und soll sich als eine Erweiterung der nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete darstellen.

Mit den textlichen Festsetzungen wird eine Einfügung in die Bebauung und Eigenart der Umgebung angestrebt, die vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung soll fortgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Wand- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

6.2 Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Das Konzept für die innere Verkehrserschließung sieht den Bau einer Stichstraße aus südlicher Richtung mit Anbindung an die Siebentälerstraße vor. In westlicher Verlängerung der Stichstraße stellt ein Fuß- und Radweg die Verbindung zur Römerstraße her.

Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden. In zentraler Lage des Plangebiets ist die Realisierung eines Wendehammers vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der inneren Erschließungsstraße (Planstraße) nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken. Im direkten Umfeld des Plangebiets sind zahlreiche öffentliche Parkierungsmöglichkeiten vorhanden.

6.3 Grünkonzept/ Konzept für Natur und Landschaft

Auf die Realisierung öffentlicher Grünflächen wird im Hinblick auf die geplante Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser) und die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in der nahegelegenen freien Landschaft verzichtet. Damit soll diese im Innenbereich zur Verfügung stehende Fläche für die geplante Wohnbebauung möglichst gut genutzt werden.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen.

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind an wichtigen Standorten straßenbegleitende Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus werden u.a. Festsetzungen zur Bepflanzung auf den Grundstücken, zur extensiven Dachbegrünung und zur Erhaltung von Bäumen getroffen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz bzw. neu zu errichtende Kanäle im Plangebiet.

Das gilt auch für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. Auf Grund der Beschaffenheit des Untergrunds ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Regenwasserkanäle sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Die Verlegung neuer Regenwasserkanäle ist in einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird eine neue Trafostation an der Siebentälerstraße errichtet. Zudem ist im Bereich der geplanten Verkehrsgrünfläche ein zusätzlicher Kabelverteilerschrank vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft entlang der Römerstraße eine Niederspannungsfreileitung der Stadtwerke Rottenburg am Neckar GmbH. Diese Freileitung wird im Zuge der Entwicklung des Baugebiets entfernt und durch Erdkabel ersetzt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen entspricht den Festlegungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Lindenwasen", welcher in Teilbereichen durch den neuen Bebauungsplan „Siebentälerstraße" überlagert wird. Analog wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauGB Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Nicht störende wohnungsähnliche Betriebe sind z.B. Heimarbeitsplätze, bei denen der Arbeitgeber einen abgeschlossenen Raum fordert; diese sind eine spezielle Gruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ähnlich einzuschätzen wären die Geschäftsräume eines nicht selbstständigen von zu Hause aus arbeitenden Versicherungsvertreters.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Wand- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

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

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung und die Lage im Raum erfolgt eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen. Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe wurde entsprechend der Eigenart der Umgebung auf maximal 5,5 bzw. 8,5 m festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die einzelnen Baugrundstücke gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/ Baugrundstück. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von freistehenden Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten, sind überwiegend freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Darüber hinaus ermöglicht das Planungskonzept im südlichen Teilgebiet, angrenzend an die vorhandenen Mischgebiete mit größeren Baukörpern, auch eine Bebauung mit Doppelhäusern.

Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein hohes Maß an Flexibilität zu und ermöglicht Gebäudestellungen mit guten aktiven und passiven Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie.

Durch den Grenzabstand der nördlichen Baugrenze von 3,5 m wird, in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, der Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) und der für Pultdächer festgesetzten Dachneigung, erreicht, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung an der Rappenberghalde nicht wesentlich verschattet wird.

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Damit sollen eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (Stellplatzbedarf) vermieden werden.

7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports") und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet und eine Gefährdung anderer Nutzer des verkehrsberuhigten Bereichs verringert werden.

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

7.5 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Für die innere Erschließung sollen öffentliche Mischverkehrsflächen hergestellt werden, welche auf die geringe Größe des Plangebiets und das geringe Verkehrsaufkommen Bezug nehmen.

Diese Planstraße ist bis zum Wendehammer mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (brutto) geplant. Westlich und östlich des Wendehammers schließt jeweils eine Stichstraße mit einer Breite von 5,00 m (brutto) an. In Verlängerung der westlichen Stichstraße stellt ein 2,50 m (brutto) breiter Fuß- und Radweg die Verbindung zur Römerstraße her.

Am westlichen Ende der Stichstraße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird erreicht, dass eine Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Bauplätze Nr. 8 und 9 über die Planstraße unzulässig ist.

7.6 Versorgungsflächen

Für die Unterbringung einer Trafostation und eines Freileitungsmastes sind im Lageplan des Bebauungsplans zwei Flächen zeichnerisch festgesetzt.

Die Trafostation dient der Versorgung des Plangebiets und ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Gehweg zu errichten, um den Straßenbereich optisch nicht einzuengen. Der Standort für den Freileitungsmast ist nordwestlich angrenzend an die geplante Wohnbaufläche vorgesehen; hier befindet sich bereits ein Freileitungsmast, welcher im Zuge der Baugebietsentwicklung ersetzt wird. Die vorhandene Freileitung wird, von Süden kommend, bis zu diesem Masten erdverkabelt.

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

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

Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich minimiert.

7.8 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung weniger als 15° beträgt.

Mit dieser Mindestbegrünung soll erreicht werden, dass das Baugebiet in die dörfliche Umgebung eingebunden wird und eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit erreicht wird.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

8. Örtliche Bauvorschriften

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

Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortseingang und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu. Allerdings befindet sich das Plangebiet südlich der historischen Ortsmitte und außerhalb des Geltungsbereichs der Dorfbildsatzung. Vor diesem Hintergrund besitzt das Gebiet nicht die gleiche ortsbildprägende Bedeutung wie der Ortskern. Dementsprechend lassen die Vorschriften Spielraum für moderne, zeitgemäße Wohnformen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Satteldächer, gegeneinander versetzte und gleich geneigte Pultdächer sowie Pultdächer) und zur Dachneigung wird einerseits auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen. Andererseits wird die Lage am Übergang zu den westlich und südlich angrenzenden Mischgebieten berücksichtigt.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an und sichern ähnliche Rahmenbedingungen für das Bauen in den Innenbereichen und den neuen Baugebieten.

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. Diese Vorschrift berücksichtigt die sehr geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens und das vorhandene bzw. geplante Mischwassernetz.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein Bodenordnungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke durchgeführt.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 12.760 m²	(100,0 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.586 m²	(75,1 %)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Siebentäler- und Römerstraße)	ca. 2.192 m²	(17,2 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einschl. Verkehrsgrün	ca. 961 m²	(7,5 %)
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 21 m²	(0,2 %)

11. Kosten

Fachgutachten und -planungen (brutto):	ca. 51.700 €
Erschließungsplanung	ca. 42.900 €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 3.400 €
Baugrundgutachten	ca. 5.400 €
Erschließungskosten (brutto):	ca. 340.000 €
Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung	ca. 220.000 €
Kanalisation	ca. 120.000 €

12. Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 3.900 € anfallen.

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 4

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2101489	Gesamt: 3	21.09.2010

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Gebiet „Lindenwasen“
Rottenburg am Neckar-Weiler

Auftraggeber

Stadt Rottenburg

Anzahl der Seiten: 13
Anlagen: 3

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG
Schütte 12 - 16, 72108 Rottenburg

Tel. 07472/158-0, Fax 07472/158-111
Internet: www.hpc.ag
E-Mail: rottenburg@hpc-ag.de

aal/um

A partner of Inogen

form hpc-1002-5d

1 Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg plant die Erschließung des Gebiets „Lindenwasen" in Rottenburg am Neckar-Weiler. Für das Gebiet liegt ein verbindlicher Bebauungsplan vor, der zu diesem Zweck geändert werden soll.

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Die Stadt Rottenburg beauftragte unsere Ingenieurgesellschaft am 14.06.2010 mit der dazu erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Ergebnisse sind in dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst.

Das etwa 1 ha umfassende Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Weiler. Der Großteil der Fläche wird von einer Wiese, teils mit Obstbaumbesatz eingenommen. Im zentralen Bereich befindet sich eine geschotterte, offensichtlich als Parkplatz genutzt Fläche. Östlich der Schotterfläche schließt sich ein Gehölz an. Auf Grundlage einer Relevanzabschätzung wurde das Plangebiet im Sommer 2010 auf das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Tagfaltern und Wildbienen hin untersucht. Dabei wurde teilweise auch das Umfeld einbezogen.

Im Untersuchungsgebiet wurde die streng geschützte Zwergfledermaus nachgewiesen. Sie nutzt das Gebiet als Nahrungshabitat. Fledermausreviere sind nicht vorhanden.

Planungsrelevant ist weiterhin das nachgewiesene bzw. potenzielle Vorkommen von Vögeln als Brutvögel und Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Dabei handelt es sich überwiegend um häufige und auch für Siedlungsgebiete typische Vogelarten. Zwei Vogelarten (Star und Haussperling) sind rückgängig und befinden sich auf der Vorwarnliste.

Eine artenschutzrechtlich relevante Vorhabenswirkung stellt die Entfernung der nachgewiesenen bzw. potenziellen Brutstätten von Vögeln dar. Aufgrund der geplanten Minderungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Bestandssituation in Baden-Württemberg ist nicht davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Unabhängig davon geht mit dem Vorhaben ein noch intakter Lebensraum mit einem reichen Pflanzeninventar und einer vielseitigen Population an Kleinlebewesen (Tagfalter, Wildbienen) verloren. Der Bericht enthält entsprechende Empfehlungen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung.

form hpc-d02-2-d

Anlage 5

HPC

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2111522	Gesamt: 3	21.12.2011

Erschließung Siebentälerstraße, 72108 Rottenburg am Neckar-Weiler

– Baugrundgutachten –

Auftraggeber **Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar**

Anzahl der Seiten: 16
Anlagen: 5

HPC AG
Schütte 12 - 16
72108 Rottenburg

Tel. 07472/158-0, Fax 07472/158-111
Internet: www.hpc.ag
E-Mail: rottenburg@hpc-ag.de

sd/um

A Partner of Inogen Environmental Alliance

1 Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg plant die Erschließung des Baugebiets Siebentälerstraße in Rottenburg-Weiler. Die HPC AG, Niederlassung Rottenburg, wurde mit der Erkundung des Baugrunds beauftragt.

Die Untergrundverhältnisse wurden durch drei Rammkern- und drei Rammsondierungen erkundet.

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Weiler und wird derzeit als Grünland genutzt. Das Gelände fällt nach Süden ein. Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehendem Verwitterungslehm, unterlagert vom Gipskeuper, dessen Tragfähigkeit mit der Tiefe zunimmt.

Bei den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Die Böden sind gering durchlässig. Eine planmäßige Versickerung von Dachflächenwasser ist in den anstehenden Böden nicht möglich. Zeitweise ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Die Lasten einfacher Bauwerke können über Einzel- und Streifenfundamente oder eine elastisch gebettete Bodenplatte flach gegründet werden. Gegebenenfalls können durch vertiefte Fundamente auch höhere Lasten abgetragen werden, objektbezogene Detailerkundungen sind zu empfehlen.

Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums ist eine sorgfältige Nachverdichtung des anstehenden Bodens erforderlich. Für ein tragfähiges Erdplanum werden im Bereich Verwitterungslehmböden Zusatzmaßnahmen wie Bodenverbesserung oder Bodenaustausch erforderlich werden.