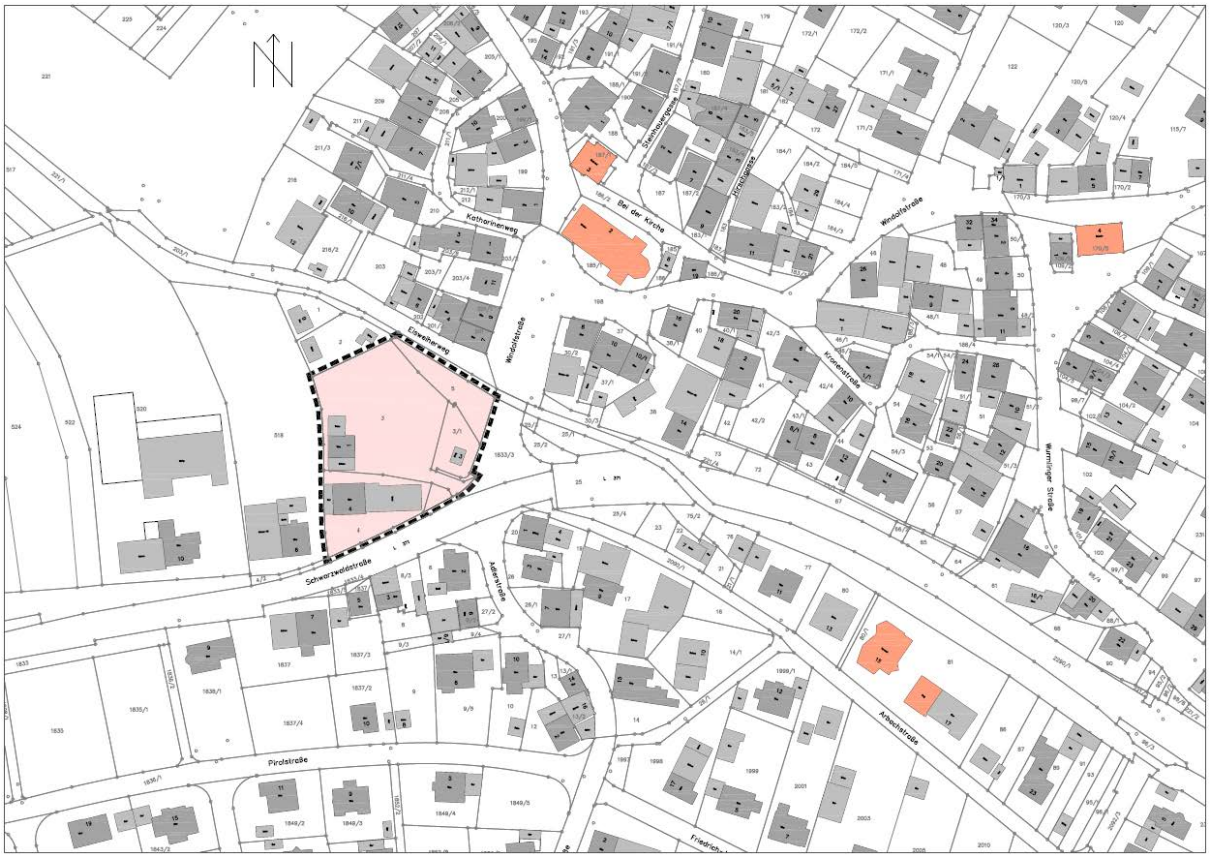
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Südlich des Arbachs“

Begründung vom 10.01.2022



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1 Erfordernis der Planaufstellung

2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)

3 Beschreibung des Planbereiches

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

5 Verfahrensart

6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

7 Ziele und Zwecke der Planung

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

9 Örtliche Bauvorschriften

10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11 Flächenbilanz

12 Planungs- und Erschließungskosten

13 Folgekosten

Anlage 1:
Machbarkeitsstudie, Danner Yildiz Architekten vom 23.11.202

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt beabsichtigt in der Ortschaft Wendelsheim auf der Fläche der Grundstücke Flst. Nrn. 3, 4, 5 und 3/1, zwischen Arbach und Schwarzwaldstraße am westlichen Ortsrand die Entwicklung eines Bereiches mit seniorengerechtem Wohnen. Die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen ist besonders in den Ortschaften sehr groß, weil dort ältere Menschen oft in Familienwohnungen alleine wohnen. Das Ziel ist daher, kleinere und barrierefreie Wohnungen bis hin zur Pflege-WG oder einer Tagespflege anzubieten.

Um die Möglichkeit zu bieten, so lange als möglich selbstbestimmt zu wohnen und zu leben, soziale Kontakte weiter zu pflegen und am Leben in der Gemeinschaft teil zu haben, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche zeitgemäße Form von Wohnen im Alter geschaffen werden.

Der Standort liegt am westlichen Ortsrand, aber immer noch zentral an der Ortsmitte und bietet somit den Bewohnern die Möglichkeit auf kurzem Wege die zentralen Einrichtungen der Ortschaft sowie die Kirche, den Bäcker und Metzger, die Bank, die Bushaltestelle, etc. zu nutzen.

2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

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

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Landschaftsplan liegen sowohl Biotopverbundflächen als auch Streuobstwiesen östlich des Plangebiets. Beide Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.
Der Landschaftsplan enthält Vorschläge zur weiteren Entwicklung:

- N2 Stärkung der Durchgängigkeit der Landschaft sowie Neuentwicklung geeigneter Habitate innerhalb der Kernräume und Achsen des Biotopverbunds im Offenland
- N8 Entwicklung eines naturnahen Zustandes athropogen veränderter Fließgewässerabschnitte.

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

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

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Planbereich

Der überplante Bereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wendelsheim, unmittelbar am Ortskern. Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten ab und liegt zwischen ca. 379 m und 377,5 m über NN.

Der rd. 0,33 **ha** große Planbereich wird begrenzt
- im Westen durch die im Süden bebaute Parzelle Flst. Nr. 518 mit großen rückwärtigen Freiflächen
- im Norden durch den Arbach
- im Osten durch die „Windolfstraße“ und
- im Süden durch die „Schwarzwaldstraße“.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die (Teil-)Grundstücke der Weg-/Straßenparzellen Flst.Nrn 3, 3/1, 4, 4/2 (TF), 5 und 1883/3 (TF). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 3.314 m².

3.2 Bestehende Nutzung

Die südliche Hälfte des Plangebiets ist mit einem eingeschossigen Gewerbebau (Kfz-Werkstatt) mit westlich angebauten zweigeschossigen Wohnhaus, nördlich davon mit einer alten Hofstelle mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und angebauter Scheune mit steilem Satteldach sowie im Osten der alten Pumpstation bebaut.
Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Garten genutzt. Auf der als Rasen gepflegten Fläche stehen am Rand mehrere, teils ältere Bäume. Im Anschluss an die Hofstelle begrenzt nach Westen eine Hecke den Garten. Daran schließen sich zwei mit Schuppen/Nebengebäuden bebauten Grundstücke an, die jeweils mit einem Brückenbauwerk über den Arbach vom Eisweiherweg im Norden aus erschlossen sind.
Im Norden verläuft der Arbach; entlang der der östlichen und südlichen Grenze verlaufen zwei Straßen (Windolfstraße und Schwarzwaldstraße / L 371). Entlang der Windolfstraße sind schmale Saumstrukturen ausgebildet. Nach Westen schließen sich baumbestandene Wiesenflächen an.

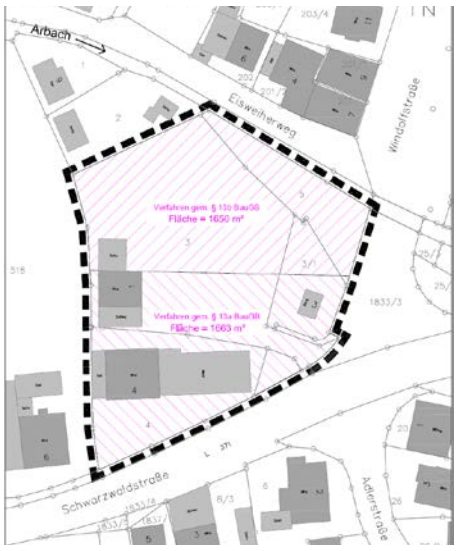
4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die Teilflächen Flst.Nrn 4/2 und 1833/3 alle in Privateigentum und müssen von der Stadt Rottenburg am Neckar erworben werden.

4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB und im nördlichen Teil als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Daher muss, um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu erwirken, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.



Der Geltungsbereich liegt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

4.3 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet / Hochwassergefahrenkarte

Das Plangebiet liegt in der Zone III B im Wasserschutzgebiet KIEBINGEN der Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Überschwemmungsfläche eines HQ_{100} der Hochwassergefahrenkarte vom 23.11.2012 / 08.02.2016 für die Gewässer Ammer und Steinlach.

4.4 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“.

5 Verfahrensart

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Damit ist insbesondere § 13b BauGB wieder anwendbar. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31. Dezember 2022 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

5.1 Verfahrenswahl

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, obliegt die Entscheidung für ein Verfahren der Gemeinde (freiwillige Wahl); eine Begründung hierzu ist nicht erforderlich. Ein Anspruch auf das ggf. kostengünstigere Verfahren besteht nicht.

5.2 Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a/b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Wohnbauentwicklung). Es handelt sich um ein kombiniertes Verfahren:

- für den südlichen Teil des Plangebiets (unbeplanten Innenbereich) wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt;
- für den nördlichen Teil des Plangebiets (Außenbereich) wird das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche ist im kombinierten Verfahren wie folgt zu ermitteln:

- im Außenbereich darf diese die Vorgabe des § 13 b BauGB (10.000 m²) nicht überschreiten;
- im Innenbereich ist von der Vorgabe des § 13 a BauGB (20.000 m²) die zulässige Grundfläche der Entwicklungsfläche des Außenbereichs (10.000 m²) in Abzug zu bringen.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten, wobei der Anteil des überplanten Außenbereichs auf 10.000 m² gedeckelt ist.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² bzw. insgesamt 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a/b Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die oben genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,33 ha (brutto), damit liegt die Plangebietsgröße deutlich unter den Schwellenwerten.

6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ergebnisse der Gutachten sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Die Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

6.1 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Arbachs“ wird noch eine Habitatstrukturanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung durchgeführt. Anlassbezogen werden dann ggfls. weitere Untersuchungen veranlasst.

6.2 Hochwasser / Überschwemmungsfläche

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Ammer Steinlach von einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ_{100}, HQ_{extrem}) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Durch die geplante Bebauung geht Retentionsvolumen verloren das an anderer Stelle am Oberlauf des Arbachs wieder geschaffen werden soll.

Retentionsraumverlust für die Überschwemmungsfläche HQ100 HWGK 124068 ist im Plangebiet lt. FIS HWRK mit 14 m³ gering.
Entsprechend dem vorliegenden Datenmaterial werden 14 m³ Retentionsraumausgleich innerhalb des Plangebiets angesetzt. Es entsteht deshalb ein wert – und wirkungsgleicher Ausgleich.

Sollte ein gebietsinterne Ausgleich nicht möglich sein, so könnte dieser auch auf einem der städtischen Grundstück Flst.Nr. 417 oder 398 erfolgen. Die beiden Parzellen sind in der HWGK nicht enthalten und werden im derzeitigen Zustand auch durch kein Hochwasserereignis belastet. Es entsteht deshalb auch hier ein wert – und wirkungsgleicher Ausgleich.

6.3 Baugrundgutachten

Der Baugrund ist ggfls. im Zuge der Baumaßnahme zu untersuchen. Für das Bebauungsplanverfahren ist die Untersuchung nicht erforderlich.

6.4 Lärmschutz

Im Zuge der Lärmaktionsplanung Stufe 3 wurden für die Ortsdurchfahrten der Kernstadt und aller Stadtteile die Lärmbelastung ermittelt und Maßnahmen zur Minderung vorgeschlagen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Entlang der freiwillig untersuchten L 371 Ortsdurchfahrt Wendelsheim wurden keine Betroffenheiten oberhalb der Lärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts ermittelt.
Grundsätzliches Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Betroffenheiten möglichst unter die Lärmpegel 65/55 dB(A) am Tag/in der Nacht zu senken.
Bei einer ausschließlich nächtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung wären nur rund 9% des durchschnittlich täglichen Verkehrs betroffen. Die nächtliche Geschwindigkeitsbeschränkung reduziert die Betroffenheiten nachts (15 Hauptwohngebäude mit 64 Einwohnern > 55 dB(A) nachts) und entspricht somit dem höheren Ruhebedürfnis im sensiblen Nachtzeitraum. Die drei ermittelten Lärmbetroffenheiten am Tage könnten damit jedoch nicht weiter gesenkt werden.

Entlang der Straße werden je nach Lage der Gebäude gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, diese können im Zuge der Hochbauplanung ermittelt werden.
Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine Abschirmung für die gesamte Gebäudehöhe ist nicht möglich, da ansonsten Lärmschutzwände eine Höhe entsprechend der zulässigen Gebäudehöhe haben müssten. Das ist stadtgestalterisch nicht vertretbar. Aber auch geringere Wandhöhen sind stadtgestalterisch eher kritisch zu sehen und zudem bleibt der weit größere Anteil der Fassaden ungeschützt.

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen.

7 Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine an die Umgebung angepasste Grünausstattung des Baugebiets.

7.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Südlich des Arbachs“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen zu schaffen.

Die bestehenden Gebäude werden nicht erhalten.

Die Flst.Nrn 3, 4, 5 und 3/1 bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung mit seniorengerechtem Geschosswohnungsbau. Die in der Anlage 1 befindliche Machbarkeitsstudie von Danner Yildiz Architekten zeigt die Möglichkeit der Realisierung von bis über 40 Wohnungen mit Tiefgarage und einer möglichen Tagespflege auf. Drei dreigeschossige Flügel sind windmühlenartig um einen Verbindungsbau angeordnet, in dem sich das Atrium und die vertikale Erschließung befinden.

Die Flächen unmittelbar am Arbach liegen teilweise im $HQ_{100/extrem}$.

Mit der zentralen Lage der Grundstücke kann durch eine Neubebauung ein neuer Ortseingang mit attraktiven Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Ziel soll es weiterhin sein, die Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin aktiv am Dorfleben teilhaben zu lassen.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen. Von hier aus gibt es eine direkte Verbindung z.B. nach Rottenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Arztbesuche, o.ä. die nicht in Wendelsheim vorhanden sind, können so erreicht werden.
Ebenso in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Rathaus und die Kirche.

Gebäudestellung:
Es kann auf eine zwingende Gebäudestellung verzichtet, damit den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt und zugleich die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden.

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Windolfstraße und die Schwarzwaldstraße (L 371) erschließen das Plangebiets bereits.

Die Realisierung des Baugebiets wird zu zusätzlichem Verkehr führen; dieser kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Ruhender Verkehr
Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken, d.h. der ruhende Verkehr der Anwohner muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Dieser kann in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Darüber hinaus werden u.a. Festsetzungen zur Bepflanzung auf den Grundstücken und zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung

der nachteiligen Auswirkungen. So sind der Erhalt von Gehölzen sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträucher zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.

7.4 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Um den Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) Rechnung zu tragen, wird eine Beschränkung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß festgelegt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

Da das Plangebiet zwar bereits baulich genutzt wird, die Bebauung jedoch intensiviert wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Insofern ist die Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß sinnvoll. Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers. Zur Überflutungsvorsorge wird die Entwässerung des Plangebietes getrennt erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird dem Vorfluter zugeführt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B Wasserschutzgebiets des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe (Verordnung des zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Rottenburg-Kiebingen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen).

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Arbach von einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ-100) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.
Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe z.B. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge, Berlin oder Publikationen des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Als Ausgleich für den durch die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets entstehenden Retentionsraumverlust ist geplant, diesen im Plangebiet selbst umzusetzen.
Sollte dies nicht möglich sein, so kann der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der städtischen Parzelle Flst. Nr. 417 oder 398 durch Abgrabung 14 m³ Retentionsraum erfolgen.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Bepflanzungen, auch zur Dachbegrünung verbessert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt; in den Randbereichen insbesondere zur Ortsrandeingrünung (Pflanzgebotsfläche).
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Versorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser wird über die Stadtwerke Rottenburg geregelt sowie druck- und mengenmäßig sichergestellt, während die Stromversorgung über die EVR gewährleistet wird.

Entsorgung (Entwässerung)
Entgegen dem bestehenden Entwässerungssystem von Wendelsheim erfolgt die Erschließung des Plangebietes nicht mehr im Mischsystem, sondern im reinen Trennsystem. Die Sanitärabwässer der Häuser werden dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Die unbelasteten Dach- und Hofflächen werden direkt dem Vorfluter zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser soll unmittelbar in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden, sofern keine weitere Reinigung erforderlich ist.

7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Im Plangebiet sind zwar Umweltauswirkungen durch die Neuversiegelung von Flächen infolge Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Acker in Gartenflächen) zu erwarten.

Diese Beeinträchtigungen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt; insofern ist kein Ausgleich erforderlich.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen verschlechtern wird. Jedoch sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr umzusetzen.

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ-100 des Arbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt.
Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Als Ausgleich für den durch die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ_{100} entstehenden Retentionsraumverlust ist geplant, den Ausgleich im Plangebiet selbst umzusetzen.
Damit besteht bei einem HQ_{100} keine Überschwemmungsgefahr im Plangebiet. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird zudem oberhalb des Wasserpegels eines HQ_{extrem} liegen.
Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Artenschutz
wird im weiteren Verfahren ergänzt

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das unbelastete Niederschlagswasser wird direkt in den Arbach geleitet (Trennsystem).

Maßnahme	**Wirkung**
M 1: Minimierung Flächenversiegelung	Bodenschutz, Grundwasserneubildung
M 2: Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet; Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen

Maßnahme	Wirkung
M 3: Schutz des Grundwassers (Beachtung WSG-Zone, Versiegelung und Lagerung wassergefährdender Stoffe)	Grundwasserneubildung
M 4: Unbelastetes Niederschlagswasser Ableitung in Vorfluter	Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Dachbegrünung, Grundwasserschutz
M 5: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar)	Artenschutz
M 6: Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Durchgrünung	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential;
M 7:, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 8: Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Gartenflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 9: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 10: Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Standort des geplanten Senioren Wohnens mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen wird der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
Zur Sicherung der gewünschten Nutzung ist es notwendig die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ festzusetzen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) definiert. Hierbei wurde sich an den Erfordernissen der Planung orientiert, die sich in das Umfeld städtebaulich einfügt.
Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wird die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandene Baustrukturen und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen. Es sind drei Vollgeschosse zulässig.
Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH; OK Rohfußboden) ist auf 378,80 m ü NN festgesetzt, um Hochwasserschutz zu gewährleisten. Diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe.
Somit wird insgesamt erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und damit Straßenabwicklung am Straßen-/Geländeverlauf orientieren (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)

und sichergestellt, dass beispielsweise bei Starkregen-/Hochwasserereignissen die Wohngeschosslage bestmöglich geschützt sind.

Die Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks ist im Vorgartenbereich an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube, notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig. Ausführungen zur Höhenlage siehe 9. Örtliche Bauvorschriften. Es sind die Vorgaben zum Hochwasserschutz zu beachten.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Wohngebäuden in offener Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lassen ein hohes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung in Kombination mit dem begrünten Flachdach ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

8.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg Ammer Steinlach vom 23.11.2012 liegen Teile des Geltungsbereichs im möglichen Überflutungsbereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser.

In den Bebauungsplan wird eine Reihe von Festsetzungen aufgenommen, die der Gefahrenabwehr und damit der Vermeidung insbesondere von Sachschäden dienen:

- Aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **378,80 m ü NN** festgesetzt. (vgl. Ziffer I. 2.3)
- Bei Untergeschosse/Tiefgaragen sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung vorzusehen; erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.
- Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- In den Untergeschossen von Gebäuden dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Außenabgänge bei Gebäuden oder Fensterlichtschächte sind auf mindestens 378,80 m ü NN zu erhöhen.
- Im Gebiet zulässige (siehe auch I. 11.3 Wasserhaushalt / Grundwasserschutz) Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.
- Aufschüttungen sind im Nutzungsbereich des Gewässerrandstreifens unzulässig.

- Als Ersatz für die geplante Überbauung im Nutzungsbereich GBD ist eine Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans mit einem Retentionsvolumen von mindestens 14 m³ herzustellen.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenzone sichergestellt.
Ausnahmsweise können Stellplätze in der Vorgartenzone zugelassen werden, allerdings mit der Beschränkung, dass diese nur auf der Hälfte der Gebäudelänge zulässig sind. Auch diese Regelung dient der Freihaltung der Vorgartenzone.

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 werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Ziel ist es außerdem den Bereich zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) als grüne Zone durch entsprechende Festsetzungen so weit wie möglich von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Aus diesem Grund dürfen keine Carports erstellt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Das Garagengeschoss/die Tiefgarage darf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein) im Mittel um max. 0,5 m überschreiten. Die aus dem Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschen und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Die Zulässigkeit begründet sich mit der Art und dem Maß der dort geplanten baulichen Nutzung (seniorengerechte Geschosswohnungsbau) und dient der Entlastung der Freibereiche von oberirdisch abgestellten PKW.

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen in den gekennzeichneten Flächen für den Hochwasserschutz und des Gewässerrandstreifens, ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 40 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Mit den Festsetzungen soll eine geordnete, aber trotzdem flexible und an den Wünschen der Bauherren orientierte Grundstücksnutzung erreicht werden. Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den gekennzeichneten Flächen für den Hochwasserschutz und des Gewässerrandstreifens soll verhindern, dass dort weiterer Rückstauraum entzogen wird oder Sachschäden im Hochwasserfall entstehen.

8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Änderungen oder Ergänzungen der Verkehrsführung ergeben sich aus der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung nicht. Daher wird die angrenzende Verkehrsfläche nicht in das Plangebiet mit einbezogen.

Grundstückszufahrten über öffentliche Park- und Grünflächen sowie Versorgungsflächen sind unzulässig.

8.7 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt einschl. Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Dachbegrünung getroffen.

An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft Gehölzpflanzungen anzulegen, um eine Ortsrandeingrünung zu erhalten. Außerdem sind innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Pflanzgebote festgesetzt, die zur Durchgrünung und zum Ausgleich des Gebiets beitragen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung und der Gehölzrodungen auf den Zeitraum Winter (Oktober bis Februar).

Auch die privaten Grünflächen können sich positiv auf den Artenschutz auswirken.

Die Dachbegrünung reduziert nicht nur den Versiegelungsanteil, sondern ist sowohl für das Mikroklima als auch für die Regenwasserrückhaltung von großer Relevanz. Daher ist eine Dachbegrünung bei Dächern bis 15° zwingend vorgegeben. Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung möglich. Die Anlagen sind so umzusetzen, dass die vorgegeben Dachbegrünung weiterhin Bestand hat.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Für die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind Pflanzgebote festgesetzt.

Pro Baugrundstück ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher nach der Pflanzliste anzupflanzen.

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Festsetzungen zielen insgesamt auf die Eingrünung der Baugrundstücke und die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll auch erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

8.10 Lärm-/Schallschutz

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen ggfls. schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Im Rahmen des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

9 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, privaten Stützmauern, 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 Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung werden die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen.

Bei aneinander gebauten Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen.

Höhenlage der Grundstücke

Das Gelände wird aufgefüllt werden, um unnötige Bodenbewegungen zu minimieren und die Hochwassergefahr zu berücksichtigen.

Festgesetzt ist, dass zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub die Höhenlage des Grundstücks zu verändern ist. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben.

Die Höhe der zulässigen Aufschüttungen ist auf die festgesetzte EFH abgestimmt, diese orientiert sich am Hochwasserpegel HQ_{extrem}. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind keine Aufschüttungen zulässig.

Der verwertbare Bodenaushub im Baugebiet – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Grundstücken wieder aufzubringen.

Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig. Unnötige Versiegelungen und damit einhergehende Wärmeinseln sollen vermieden werden. Grasflächen regulieren sowohl die Temperatur als auch den Regenwasserrückhaltung.

10 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen wird die Hochwassergefahrenkarte Ammer Steinlach vom 23.11.2012 / 08.02.2016, die Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar und die Lage im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt will die Parzellen im Planbereich aufkaufen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,33 ha.

Gesamtfläche	**0,33 ha**	**100 %**
Gemeinbedarfsfläche	0,33 ha	100 %

13 Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):

Bauleitplan / Bebauungsplan	**ca. 5.850 €**

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Machbarkeitsstudie Danner Yildiz	ca. NN €
Habitatstrukturanalyse und artenschutzr. Relevanzprüfung	ca. NN €
Baugrund- und Gründungsgutachten	ca. NN €
Summe	**ca. NN €**

Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):

wird im weiteren Verfahren ergänzt	-/- €

Erschließungskosten (brutto):

keine	-/- €

Summe	**ca. NN €**

14 Folgekosten

Keine	-/- €

Rottenburg am Neckar, den 10.01.2022

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Katharinenweg
Eisweiherweg
Windolfstraße
Schwarzwaldstraße
Adlerstraße
L 371
Flst. 3
Flst. 4
Flst. 3/1
Gebäudefläche A
255,00 m²
Gebäudefläche B
210,00 m²
Gebäudefläche C
315,00 m²
Gebäudefläche Atrium
152,69 m²
III FD
Grundstücksgröße
Flst. 3+4
2.595,55 m²
Grundstücksgröße
Flst. 3/1
284,66 m²
VORPLATZ
Zufahrt
Eingang
Balkone
TG
TG Einfahrt
Teilfläche S/O
52,01 m²
Scheu-St
Gar
Schu
Scheu
Whs
WBtrg
Btrg
Kirche
Plan 1
Dachaufsicht
DANNER YILDIZ ARCHITEKTEN