



Beschlussvorlage Nr. 2022/020

20.01.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Öchsner II" - 1. Änderung und Satzung über örtliche Bauvorschriften, in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen
- Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	16.02.2022	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	22.02.2022	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

16.11.2021 GR Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. stimmt der Begründung in der Fassung vom 12.11.2021 zu,
2. beschliesst den Bebauungsplan „Öchsner II“ – 1. Änderung in der Fassung vom 12.11.2021 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 12.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden/TÖB mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Textteil (Stand 12.11.2021)
3. Begründung mit Anlage 1 (Abgrenzung) und Anlage 2 Deckblatt (Stand 12.11.2021)
4. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Anpassung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt, dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 6.000 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2022	5110610061	42710850	145.652 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein - in Höhe von EUR - Ansatz VE im HHPI. EUR - üpl. / apl. EUR	Bereits verfügt über	9.211,14 EUR
	Somit noch verfügbar	136.440,86 EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
	Danach noch verfügbar	136.440,86 EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Grundsatzentscheidung ist bereits gefallen, Vergaberecht lässt zum jetzigen Zeitpunkt keinen entsprechenden Entscheidungsspielraum mehr zu.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung:

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Öchsner II“ in Rottenburg am Neckar zeigt sich wie folgt:

31.10.2019	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Öchsner II“
20.11.2020	EU-Bekanntmachung des Vergabeverfahrens nach VOB/A mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb für die Konzeption und Umsetzung einer kombinierten Planungs- und Bauvergabe für ein Pflegeheim in Ergenzingen nebst Entwicklung und Bebauung der Restgrundstücksfläche („Investorenprojekt“)
11.11.2021	Vergabe und Baubeschluss Neubau Pflegeheim Ergenzingen mit 60 Dauerpflegeplätzen, 15 Tagepflegeplätze, sowie einer Cafeteria
10.11.2021 OR/ 16.11.2021 GR	Änderungs- und Auslegungsbeschluss „Öchsner II“ – 1. Änderung (BV 2021/257)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

In Ergenzingen soll im Baugebiet „Öchsner II“ eine Pflegeeinrichtung realisiert werden.

Der U-förmige Baukörper des Pflegeheims liegt im Süden der Parzelle Flst.Nr. 9312/16. Es wird ein Sockelgeschoss erhalten, indem die **Tagespflege mit 15 Plätzen**, die Begegnungsflächen mit Cafeteria, Verwaltung, Technik sowie notwendigen Nebenräume für das Pflegeheim umgesetzt werden. Darüber werden zwei Geschosse für die insgesamt **60 Pflegeplätze** umgesetzt.

Im Norden entsteht ein Wohngebäude. Im Sockelgeschoss werden die notwendigen Nebenräume und der ruhende Verkehr untergebracht. In weiteren drei Geschossen und einem Staffeldachgeschoss werden die Wohnungen, mit einem Mix aus kleinen und großen Wohnungen untergebracht. Die Bewohner sollen sich die ambulanten Betreuungsmöglichkeiten über die Hospitalstiftung (ambulanter Dienst) nach Bedarf flexibel buchen können.

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand im Bereich zwischen Seltenbach, Staren-, Pfauen- und Drosselweg. Die vorhandene Bebauung ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Der ca. **4,8 ha** große Planbereich wird

- im Osten und Süden durch die Bauplätze entlang des Staren- und Pfauenwegs des Baugebiets „Öchsner I“ begrenzt,
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nrn 7753/1 und 8825 (Drosselweg),
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nr. 2765 am Seltenbach.

Die Erschließungsmaßnahme ist abgeschlossen.

Ergebnis Vorberatung des Auslegungsbeschlusses im Ortschaftsrat Ergenzingen

Der Ortschaftsrat Ergenzingen hatte am 10.11.2021 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Öchsner II“ vorberaten.

Ergebnis war, dass die Rücknahme der Begrenzung der Wohnungszahl je Gebäude für das WA 2 nicht mitgetragen wird. Es wurde der Antrag gestellt, dass die Begrenzung wieder aufgenommen wird. Die Wohnungszahl soll jedoch moderat von 8 auf 10 Wohnung je Gebäude erhöht werden, um der Wohnbau Rottenburg (WBR) die Umsetzung der geplanten 30 Wohnungen für Ergenzingen zu ermöglichen. Dieser Antrag wurde einstimmig angenommen.

Der Textteil zum Bebauungsplan wurde daher vor der Gemeinderatsitzung am 16.11.2021 entsprechend geändert. Der zeichnerische Teil und der textliche Teil des Bebauungsplanes sollten ein einheitliches Datum haben, daher wurde das Datum auf dem Deckblatt ebenfalls geändert, der Inhalt des Deckblatts blieb ansonsten unverändert. Die Begründung wurde ebenfalls entsprechend überarbeitet. Alle Dokumente erhielten daher das neue Datum vom 12.11.2021. Der Gemeinderat hat dann in seiner Sitzung die geänderte Fassung zur Auslegung beschlossen.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 27.03.2020) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan bzw. die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Öchsner II“ gelten die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes, rechtsverbindlich seit 31.10.2021, weiter.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften gelten die unveränderten Festsetzungen, rechtsverbindlich seit 31.10.2021, ebenfalls weiter.

3. Verfahren

Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Öchsner II“ wird in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet und der planerische Grundgedanke durch den geplanten Neubau des Pflegeheims bleibt erhalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Öchsner II“ kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3.1 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung im Zeitraum vom 29.11.2021 bis einschließlich 14.01.2022 durchgeführt; entsprechend den Vorgaben im Planungssicherstellungsgesetz im Internet; zusätzlich konnten die Unterlagen im Rathaus und der Verwaltungsstelle Ergenzingen eingesehen werden.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 22.11.2021 im Zeitraum bis einschließlich 14.01.2022 statt. Von behördlicher Seite erfolgten zwei Rückmeldungen:

- a. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz: keine Anregungen und Bedenken

b. Regionalverband **Neckar-Alb**: keine Anregungen und Bedenken

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

4. Planungskonzeption und Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Öchsner II“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den geplanten Neubau des Pflegeheims und des barrierefreien und betreuten Wohnens zu schaffen. Der geplante Neubau wird durch den Geländeversprung im Süden zwei- und im Norden dreigeschossig, das Wohngebäude im Süden vier- und im Norden fünfgeschossig erscheinen, wobei das oberste Geschoss als Staffeldachgeschoss ausgeführt wird und kein Vollgeschoss sein wird.

Folgende Punkte des Bebauungsplans werden geändert:

Im zeichnerischen Teil wird

- die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden und Westen um 5,0 m erweitert; in der Südwestecke wird für unterirdische erdüberdeckte Technikräume der Pflegeeinrichtung eine zusätzliche Baugrenze UG festgesetzt;
- die Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Hof ausgewiesen,
- die Nutzungsschablone Gemeinbedarf wie folgt geändert:
-die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt;

Die textlichen Festsetzungen werden

- I. Ziffer 1.2: Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche wird aufgeteilt und im Norden GBD* ausgewiesen, dort sind auch Wohngebäude zulässig
- I. Ziffer 2.1: Grundflächenzahl; Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO für Gemeinbedarfsfläche auf 0,8 erhöht.
- I. Ziffer 2.2: Vorgabe Gemeinbedarf (GBD*) oberstes Geschoss = Staffeldachgeschoss (kein Vollgeschoss!)
- I. Ziffer 2.3: Höhe baulicher Anlagen; Erdgeschossfußbodenhöhe, Bezugshöhe (Überarbeitende Klarstellung),
- I. Ziffer 2.4: Höhenlage des Grundstücks; Abgrabungen und Aufschüttungen (abgestimmt auf örtliche Bestandsituation der Erschließung – Berücksichtigung Höhenlage Grundstücke)
- I. Ziffer 5.2: Stellplätze und Garagen; Zulässigkeit Garagenstellplätze unterhalb Geländeoberfläche und Zufahrten für GBD/GBD* analog WA2
- I. Ziffer 6: Erhöhung der höchstzulässige Zahl der Wohnungen für WA2 auf 10 Wo/Gebäude
- II. Ziffer 3: Stützmauern (Geländemodellierung zwischen Baugrundstücken)
- II. Ziffer 4: Unzulässigkeit Schottergärten
- II. Ziffer 9: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im GBD*

6. Gutachten / Planungen

Die Gutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens „Öchsner II“ eingeholt wurden sind ausreichend.

7. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Februar Sitzung 2022 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 22.02.2022 mündlich mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

K. Hellstern

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" – 1. Änderung in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

- keine -

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.11.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 06.12.2021 Az.: 45.11-T.Rb.0169a ku	Mit der Bebauungsplanänderung werden die Bebaubarkeit und Nutzung der Gemeinbedarfsfläche, die Zahl der zulässigen Wohnungen im WA2 angehoben und die Höhenfestsetzung modifiziert. Regionalplanerische Belange werden von dieser Änderung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.	Kenntnisnahme
2	Landratsamt Tübingen Abteilung 30.1 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 11.01.2022 Az.: 30.1 621.13 / Str (baupl V)	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

Rottenburg am Neckar, den 20.01.2022

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



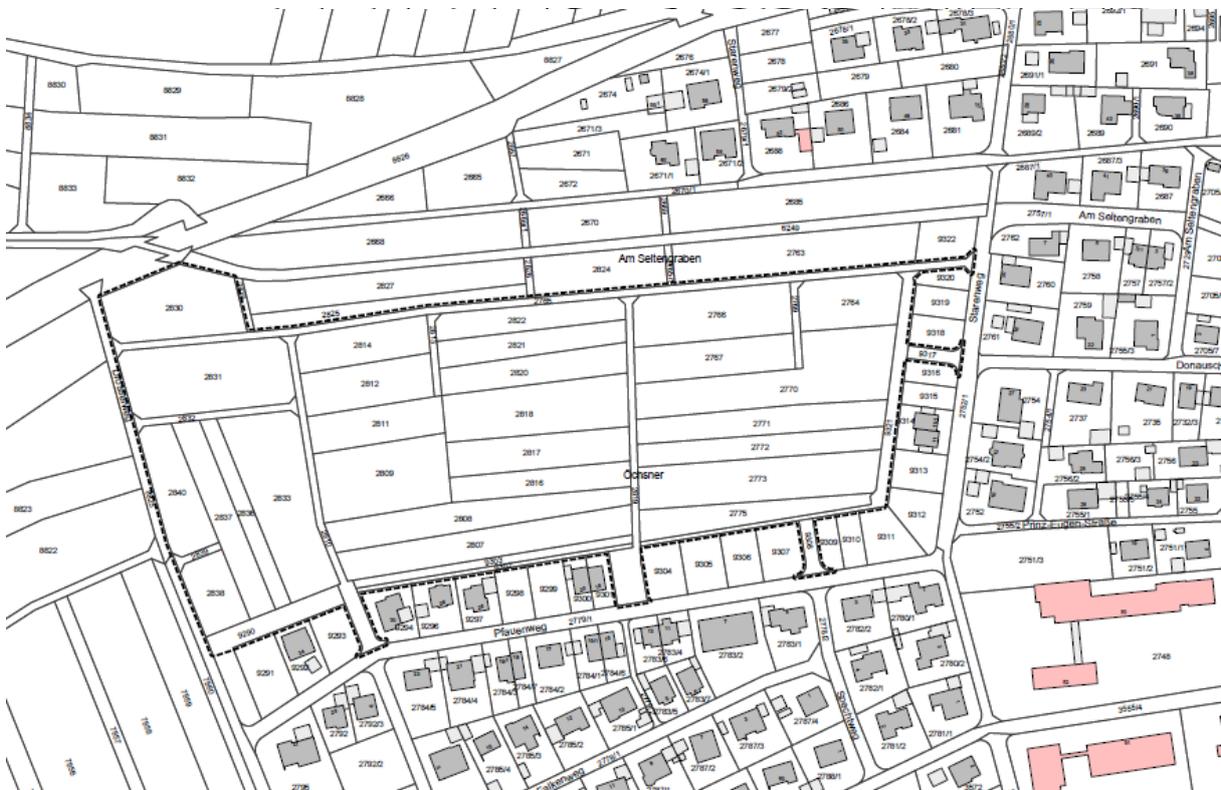
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Öchsner II“ – 1. Änderung

Textteil vom [12.11.2021](#)

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

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass in Teilbereichen der Gemeinbedarfsfläche Pflegeheim auch Wohngebäude (betreutes und barrierefreies Wohnen) zulässig sind, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufgehoben, die Zahl der zulässigen Wohnungen im WA2 aufgehoben und die Festsetzung der Höhenlage (Bezugspunkt sowie zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen) der Baugrundstücke im Gesamtgebiet entsprechend der vorhandenen Geländesituation modifiziert wird.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 unverändert weiter.

1 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Öchsner II“ - Urfassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

2 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Öchsner II“ – 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4174) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (GBD/GBD*) beinhaltet sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen die der Einrichtung „Pflegeheim“ dienen; [innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf GBD* sind auch Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen 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.

Die zulässige Grundfläche darf im WA2 [und der Fläche für den Gemeinbedarf](#) durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten bis

zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

Im GBD* darf im obersten Geschoss (Dachgeschoss) kein Vollgeschoss entstehen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

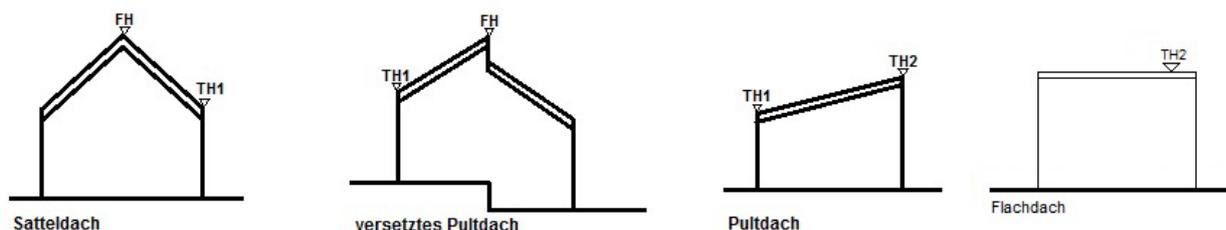
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt, diese beziehen sich, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten nur Wände.

Die Firsthöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe 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)

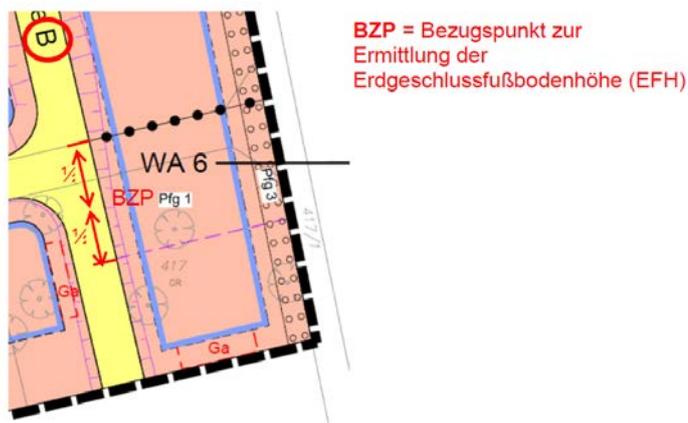
Die im Plan eingetragene maximale Traufhöhe 2 (TH2) entspricht bei Flach- oder Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.

TH1, TH2, FH: siehe Planeinschrieb



Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) muss im WA 1 bis 3 mindestens +0,25 m bis max. +0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Bezugspunkt für die Traufhöhe TH2 der Gemeinbedarfsfläche ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.



Grundstücksnummer	Maßgebliche Erschließungsstraße
1-13, 16-18, 43	Wohnstraße 3
14-15, 55-56	Wohnstraße 5
19-21, 44-50	Wohnstraße 2
22-23	Wohnstraße 1
24-30	Fußweg 1
31-37	Fußweg 2
38-42	Wohnstraße 4
51-54	Wohnstraße 6

Die Unterkanten von Fundamenten/Bodenplatten sowie jegliche Art an baulichen Anlagen müssen zwingend mindestens eine **Deckschichtenstärke von 2,0m** über dem oberen Muschelkalk einhalten.

Dem Bauantrag ist ein für das Baugrundstück erstelltes **geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit** beizufügen.

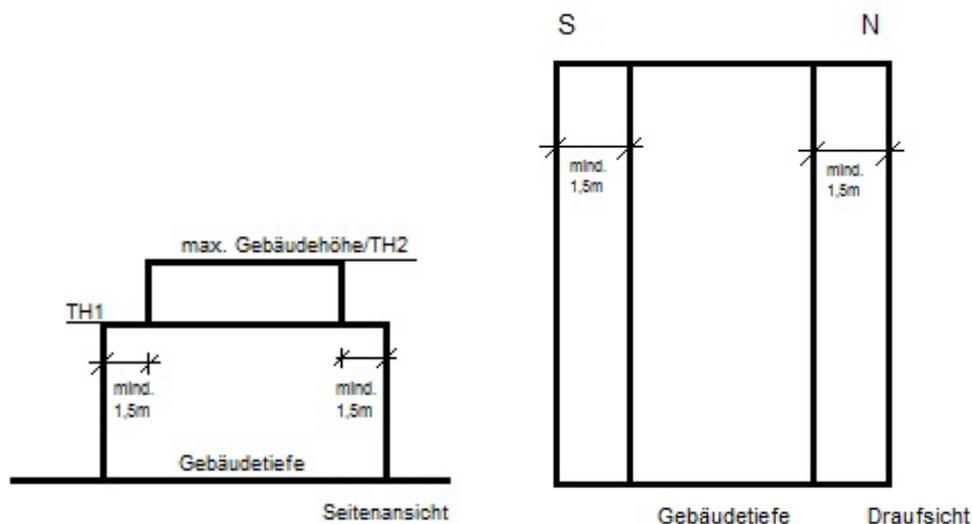
Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.
 Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Flachdächer im WA2/GBD*

Bei Ausführung von Flachdächern im WA2/GBD* muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an den Gebäudelängsseiten mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt im WA2 als Traufhöhe (TH1) der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerks.
 Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.



2.4 Höhenlage des Grundstücks

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

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. 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. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Grundstücken wieder aufzubringen.

Das vorhandene Gelände darf bis auf Höhe der hergestellten angrenzenden Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen angehoben werden.
Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen für Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen, jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. In Bereichen in denen das Gelände aufgrund des Grundwasserschutzes (Erhalt Deckschichtenmächtigkeit mind. 2,0 m) angehoben werden muss, dürfen die Aufschüttungen am Gebäude maximal 0,70 m ab der neuen Geländehöhe betragen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge zulässig. Abgrabungen für Zufahrten zum Untergeschoss sind nicht zulässig (davon ausgenommen ist das WA2/GBD/GBD*). Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 70cm im WA 1 bis 3 nicht zulässig.

WA2:

Die Abgrabung zur Herstellung der Zufahrt für die Tiefgarage (Garagengeschoss) ist zulässig. Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen der Tiefgarage ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitt zulässig (siehe Lageplaneintrag).

GBD/GBD*

Die Geländehöhe darf unter dem Niveau der Verkehrsfläche zurückbleiben, sofern die Absenkung des Geländeniveaus für die Tiefgarage (Garagengeschoss) und deren Zufahrt sowie zur Belichtung der Büro- und Arbeitsräume (notwendige Fenster) im Hanggeschoss oder für das Wohnen im Erdgeschoss erforderlich ist.

Die Vorgaben zum Grundwasserschutz (Erhalt Deckschichtenmächtigkeit mindestens 2,0 m) sind generell im Gebiet einzuhalten.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise im WA1-3 wird als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind Einzel, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 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. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5.1 Nebenanlagen

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

Je Baugrundstück 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.

5.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. **Ausnahme** kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden.

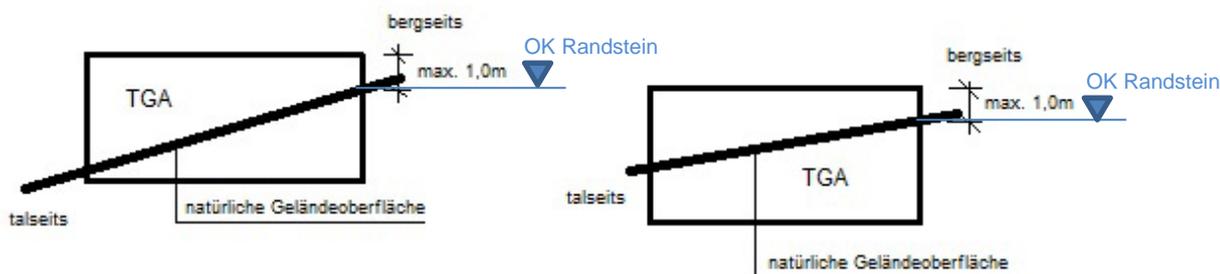
Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände. Zwischen dem Garagator und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Offene 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 Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

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

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA2, **GBD** und **GBD*** zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen (vgl. I. 2.3 **Beachtung Deckschichtenmächtigkeit**).

Im WA2 und **GBD*** ist bei geneigten Grundstücken talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoß zulässig. Das Garagengeschoß/die Tiefgarage dürfen bergseitig die **natürliche Geländeoberfläche angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein)** um max. 1,0 m überschreiten.



Die aus dem natürlichen Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböscheln und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer IV. 7.) einzugrünen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

WA1:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen

WA2:

- Einzelhaus maximal ~~3~~ 10 Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaus maximal 1 Wohnung

7. Öffentliche 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 allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und der Anschluss der Grundstücke an diese wird durch den Einbau der zusätzlichen Deckschicht bestimmt. Auf die entsprechende Höhenlage wird unter „Hinweise“ Ziffer IV. 13 verwiesen.

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen (Bestandssicherung).

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Als durchgängiger Anschluss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halb-offen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage / Gargengeschoss) im WA2 ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereich zulässig (siehe Lageplaneintrag).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig (siehe Planeinschrieb).

8. Versorgungsflächen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Unterbringung einer Trafostation. Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens > 1,5 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

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

9. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Ziffer IV. 7.)

Der endgültige Ortsrand im Nordwesten wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe dient. Sie ist zu unterhalten und darf weder versiegelt noch unterbaut werden. Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geplant (Pflanzgebote und -bindungen).

Zweckbestimmung: Wiese

Die Fläche ist mit kräuterreichem Wiesensaatgut anzusäen und als Wirtschaftswiese extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd der Wiese, mit Abtransport des Mähguts).

10. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern eine Deckschichtenmächtigkeit von mindestens 2,0 m über dem Grundwasserleiter nachgewiesen werden kann (siehe Ziffer I. 2.3) Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet (siehe auch Ziffer IV. 12).

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze im privaten und öffentlichen Raum, sowie sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (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.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M1

11.2 Bodenschutz

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen und für Gartenflächen und Pflanzflächen zu verwenden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M2

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.
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M5

11.4 Wasserhaushalt

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen wird über Zisternen gesammelt und genutzt. Nicht genutztes Dachflächenwasser und der unbelastete,

nicht versickernde Niederschlagswasserabfluss der Stellplätze werden im Regenwasserkanal abgeführt und dem Seltenbach zugeführt (siehe auch Ziffer IV. 12). Somit bleiben sie im natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

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.
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M4

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen. (siehe Ziffer IV. 3, IV. 12)

11.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A / III B. Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird (siehe Ziffer IV. 3, IV. 12.).
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M3

Bei der Errichtung der Gebäude können unter Umständen Bauwasserhaltungen (Entnahme und Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich sein. Die nicht nur geringfügige Entnahme von Grundwasser und die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände dar. Eine entsprechende Genehmigung muss eingeholt werden.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und der Anschluss der Grundstücke an diese wird durch den Einbau der zusätzlichen Deckschicht bestimmt. Auf die entsprechende Höhenlage wird unter „Hinweise“ Ziffer IV. 13 verwiesen.

11.6 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.
Bei der Bauart von Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M6

11.7 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen bzw. -vorbereitungen 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 (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für die im Gebiet vorhandenen Brutstätten von Feldsperling und Star werden künstliche Nisthilfen im Umfeld des Plangebiets angebracht:

- zwei künstliche Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
- zwei künstliche Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm.

Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation werden an Bäumen, im Umfeld des Plangebiets, drei Fledermauskästen angebracht. Die Nistmöglichkeiten müssen vor dem Beginn der Gehölzrodungen zur Verfügung stehen.

- drei Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M7b

**12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet
zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB**

12.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

Es sind Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind einheimische, großkronige, einheimische Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 18/20 Stammumfang zu verwenden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M8

12.2 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 2)

In der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche soll durch Ansaat einer artenreichen Ansaatmischung aus gebietsheimischer Herkunft eine extensiv genutzte Wiese aus Gräsern und krautartigen Pflanzen entwickelt werden. Die Wiese soll zweischurig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M9

12.3 Pflanzgebot „Mähwiese“ (externe Ausgleichsmaßnahme)

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets werden Ackerflächen im Überschwemmungsbereich des Seltenbachs in Grünland umgewandelt:

Die Fläche liegt nördlich des Plangebiets, in der Aue des Seltenbachs. Sie umfasst das Flurstück Nr. 2685 mit einer Fläche von ca. 2770 qm sowie eine Teilfläche (ca. 730 qm) des Flurstücks Nr. 2763, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Nach der Umwandlung in eine Wiese soll die Fläche extensiv gepflegt werden; Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland. Die Wiese soll zweischurig bewirtschaftet werden, der erste Schnitt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (Mitte Juni), das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Der östliche Teil der Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans „Öchsner I“; er ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt

Die Maßnahme bietet Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten, Vögel und Fledermäuse und trägt zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Weiterhin wird mit der Umwandlung der Ackerfläche im Überschwemmungsbereich des Gewässers dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.3

12.4 Pflanzgebot „Spielfläche“ (PFG 3)

In der mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche soll eine Wiese mit Randbepflanzung entwickelt werden. Je angefangene 100 qm ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind einheimische, großkronige, einheimische Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 18/20 Stammumfang zu verwenden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Spielgeräte für Kinder sind zulässig, sofern diese in die Wiesenfläche integriert sind.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M10

12.5 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 4)

In der mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche soll durch Ansaat einer artenreichen Ansaatmischung aus gebietsheimischer Herkunft eine extensiv genutzte Wiese aus Gräsern und krautartigen Pflanzen entwickelt werden. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Im Pflanzgebot sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, etc. nicht zulässig, da im Bereich der Pflanzgebotsfläche der verdolte Regenwasserkanal für das Baugebiet „Öchsner I“ liegt. Bäume, Sträucher, etc. und Nebenanlagen dürfen diesen Kanal nicht beeinträchtigen und sind daher ausgeschlossen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M11

12.6 Pflanzgebot „Privatgärten“ / private Grünfläche / nicht überbaute Flächen

Die private Grünfläche und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage, Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm) zu verwenden.

Im Bereich der versiegelten Flächen:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Gartenfläche:

Unterirdisch ist kein Pflanzbeet erforderlich. Die Mindestpflanzfläche von 2,40 x 2,40 m ist nachzuweisen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV. 7.). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M12

12.7 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, offene Stellplätze, Aufenthaltsflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster- und Rasengittersteine im Sand- / Kiesbett, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Sickerstein u.ä.) auszubilden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage (Garagengeschoss) im WA2 ist davon ausgenommen.

12.9 Einzelpflanzgebot (Bäume)

Von den im Lageplan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn aus technischen Gründen erforderlich ist. Ein Pflanzabstand von mindestens 8 m ist einzuhalten.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M13

12.9 Pflanzgebot: Stellplatzbäume

Auf Parkierungsflächen ist je 8 PKW-Stellplätze ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 7.) zu pflanzen (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm). Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Die Stellplatzbäume können auf das allgemeine Pflanzgebot (Bäume) angerechnet werden. (siehe Ziffer I., 12.6)

Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M13

12.10 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt.

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV. 7).

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M14

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden.

12.11 Externe Ausgleichsmaßnahme – Magere Flachlandmähwiesen

Außerhalb des Plangebiets werden aus Wiesen/Grünland magere Flachlandmähwiesen entwickelt. Dabei ist künftig auf die Düngung der Flächen zu verzichten und die Flächen als Heuwiese mit zwei Schnitten zu bewirtschaften. Der Heuschnitt sollte in der zweiten Junihälfte erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren.

Umweltbericht Kapitel 2.3.4

Der Ausgleich wird auf den folgenden Grundstücken durchgeführt:
Gemarkung Dettingen: Flst.Nr. 837, 840-843, 845-848, 887/1, 887/2, 890, 2767
Gemarkung Hemmendorf: Flst.Nr. 2047-2050, 2099, 2997

Es handelt sich dabei um städtische Flächen, die sich im Umfeld zu kartierten mageren Flachlandmähwiesen befinden oder direkt an solche angrenzen. Die genannten Flächen werden entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht (Kapitel 2.3.4) aufgewertet. Die bestehenden Pachtverträge werden hinsichtlich der geänderten Bewirtschaftung angepasst.

Unter IV.8. Hinweise sind weitere städtische Flächen aufgelistet, die ebenso als Wiese oder Grünland klassifiziert sind und durch eine Entwicklung als Ausgleich der mageren Flachlandmähwiese dienen können. Diese Flächen stehen als Ausgleich für die weitere Baulandentwicklung auf der Gesamtgemarkung zur Verfügung.

13. 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

Diese örtlichen Bauvorschriften werden in ihrem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Anlage von Schottergärten unzulässig ist und die Stellplatzverpflichtung für die Pflegeeinrichtung (Wohnen) geregelt werden. Die Änderungen sind blau markiert.

Im Übrigen gelten die die örtlichen Bauvorschriften „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 unverändert weiter.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Auf Ziffer I. 2.3 wird verwiesen.

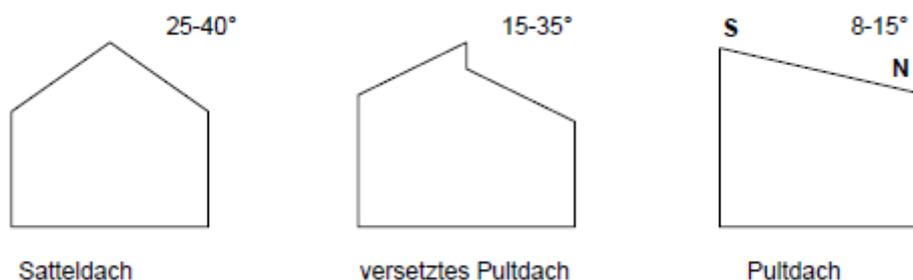
Im WA1 und WA3 sind für Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer. Dachneigung von 15° bis 35°
- Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung)
Dachneigung von 8° bis 15°,
die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Als Ausnahme können im WA1 und WA3 Walmdächer zugelassen werden.

Bei Hausgruppen (WA3) sind keine Pultdächer zulässig.

Im WA2 und bei der Gemeinbedarfsfläche sind für Hauptgebäude nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind zu mindestens 50% dauerhaft extensiv zu begrünen.



Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer I. 12.10, IV. 7 und 9).

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinander grenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Dächer der einzelnen Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

1.2 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. (siehe Ziffer I. 11.4)

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 30° sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte, zulässig.

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 (waagrecht 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 und 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 bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen und private Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Sie dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeöschert werden.

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

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

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:

- Unbehauener Naturstein

- Verputzt. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn mit Böschungen und Geländeterrassierungen der Übergang nicht möglich ist ohne die Nutzung des Grundstücks in starkem Maß einzuschränken.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

5. 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 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

7. 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 Regenwasserkanal anzuschließen. (siehe Ziffer I. 11.4 und 11.5, IV. 3)

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser 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 (siehe Ziffer IV. 12).

8. Müllplatzeingrünung

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

9. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können die Gemeinden für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) erhöht wird.

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis 3)

- Unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

Gemeinbedarfsfläche (GBD*)

- Je Wohnung mindestens 1 Stellplatz

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

10. 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

1. Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A und 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

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Zeugnisse bekannt, allerdings befindet sich ca. 150m westlich des Plangebiets das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Siedlung der Jungsteinzeit“, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart ist dem Landesamt für Denkmalpflege der Baubeginn (Erschließungsmaßnahmen, etc.) zwei Wochen vorher mitzuteilen.

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. Baugrunduntersuchungen / Geotechnik / Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen ein Baugrundgutachten sowie ein Gutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit vor:

Baugrundgutachten für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC-AG Rottenburg, Projektnr. 2164177, 16.01.2016

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC-AG Rottenburg, Projektnr. 2164177 (2), 24.09.2018

Die ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende Ergebnisse:

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Im Hinblick auf die Lage des Baugebiets in der Wasserchutzzone IIIA und IIIB müssen für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. von Unterkellerung, Zisternen o.ä.) Angaben zur Deckschichtmächtigkeit für jedes einzelne Bauvorhaben vorliegen.

Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt zusätzlich acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und weitere 10 Schürfen ausgeführt. Diese Sondierungen ergaben folgendes Ergebnis:

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmlagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Dem Bauantrag ist ein für das Baugrundstück erstelltes **geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit** beizufügen.

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 Erdgeschossfußbodenhöhe zu beachten.

6. Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei Gutachten vor:

„Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung“ für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2161150, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016.

Fazit:

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Gebiete Öchsner II und Öchsner III in Ergenzingen wurde eine Habitatstrukturanalyse des diese beiden Gebiete umfassenden Untersuchungsgebiets durchgeführt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln.

- Das Untersuchungsgebiet kann von Fledermäusen, wenn auch suboptimal ausgeprägt, i. W. für die Jagd genutzt werden. Dabei können die an den Böschungen stockenden Obstbäume Ruhequartiere bieten, welche die Fledermäuse tagsüber während ihrer Aktivitätsphase aufsuchen. Werden die Bäume gerodet, so können die hier ruhenden Fledermäuse geschädigt werden. Um dies zu verhindern, sollten die Bäume, wenn notwendig, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. von November bis März, gerodet werden.

Über die Gärten und Gehölzstrukturen im Umfeld des Untersuchungsgebiets sind ausreichende alternative Ruhequartiere vorhanden. Zur Stützung der lokalen Fledermauspopulation wird empfohlen, an Bäumen, die den Seltenbach säumen, drei Fledermauskästen anzubringen.

- Für Vögel bietet das Untersuchungsgebiet Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten und Nahrungsräume. Die Daten, die im Rahmen der Ortsbegehung erhoben wurden, ermöglichen keine abschließende Beurteilung der Betroffenheit dieser Artengruppe. Daher wird seit Mitte April eine avifaunistische Kartierung durchgeführt.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

„Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten“ für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2161150 (2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017

Abschließende Bewertung:

Das Wohngebiet Öchsner I, am westlichen Ortsrand von Ergenzingen, soll um die Bauabschnitte Öchsner II und Öchsner III erweitert werden. Dies soll planungsrechtlich durch einen entsprechenden Bebauungsplan gesichert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die dabei zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes nach §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der Vogelarten untersucht.

Relevante Vorhabenswirkungen bestehen als Folge der Bauaufeldbereinigungen bzw. -vorbereitungen. Diese lassen sich durch die zeitliche Beschränkung der erforderlichen Maßnahmen vermeiden. Die Rodungen sowie der Abriss von Gebäuden ist demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Für den Bodenabschub müssen keine zeitlichen Fristen eingehalten werden.

Weiterhin gehen mit der Entwicklung je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten sind vorgezogene populationsstützende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Dazu sollen je zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitgestellt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Zeiten zur Bauaufeldbereinigung bzw. -vorbereitung eingehalten und die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berühren.

Die ursprünglich als „Öchsner II“ und „Öchsner III“ bezeichneten Baugebietsflächen wurden zusammengefasst und werden nun gesamt als „Öchsner II“ bezeichnet.

7. Pflanzliste

Obstbäume

Äpfel:

Remo
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner
Berlepsch
Brettacher
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Boskop
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldparmäne
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Oldenburger
Zabergäu Renette

Birnen:

Stuttgarter Geishirtle
Gräfin von Paris

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle

Kirschen:

Knorpelkirsche
Große Schwarze Kirsche
Hedelfinger
Burlat
Untertländer
Frühe Rote Meckenheimer

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldhorn
Hainbuche

Sträucher

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

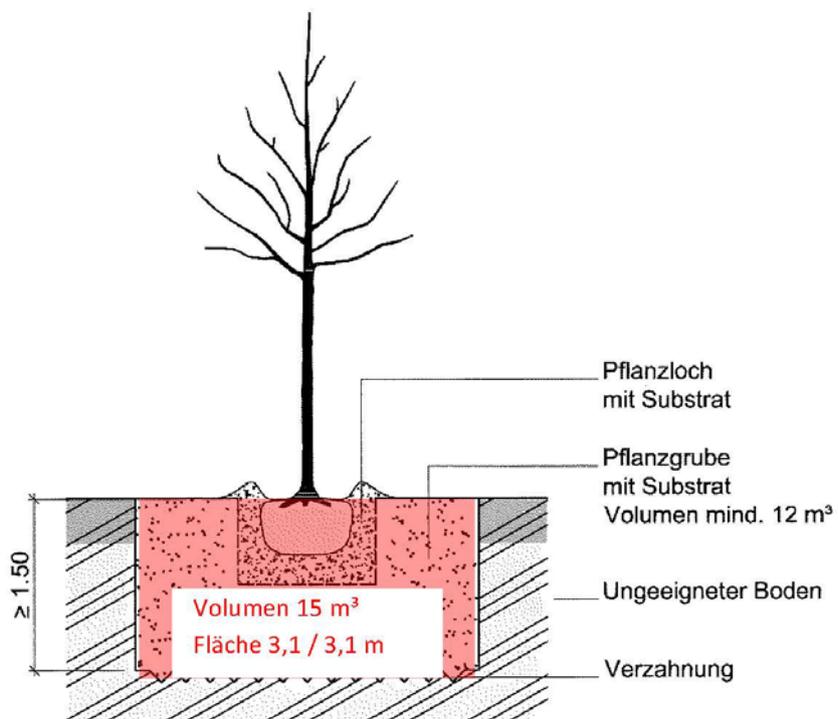
Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die
extensive Dachbegrünung

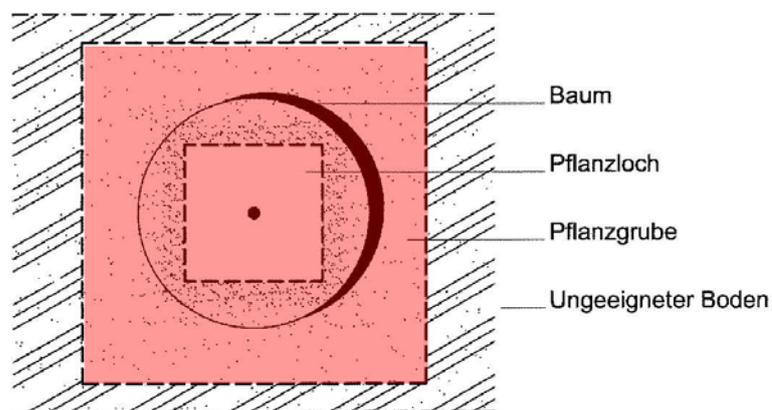
Sedum album	Schneepolster
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Melica ciliata	Perlgras
Cerastium tomentosum	Hornkraut
var. Columnae	
Sedum reflexum	Tripmadam
Lychnis viscaria 'Feuer'	Pechnelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus serpyllum/	Thymian
Thymus spec	

Bei der Wahl der Sorten sollte die fachkundiger 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.

7.1 Ausführung Baumbet/Pflanzgrube



Schnitt



Grundriss

Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise
bis max Länge/Breite 2/1

Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

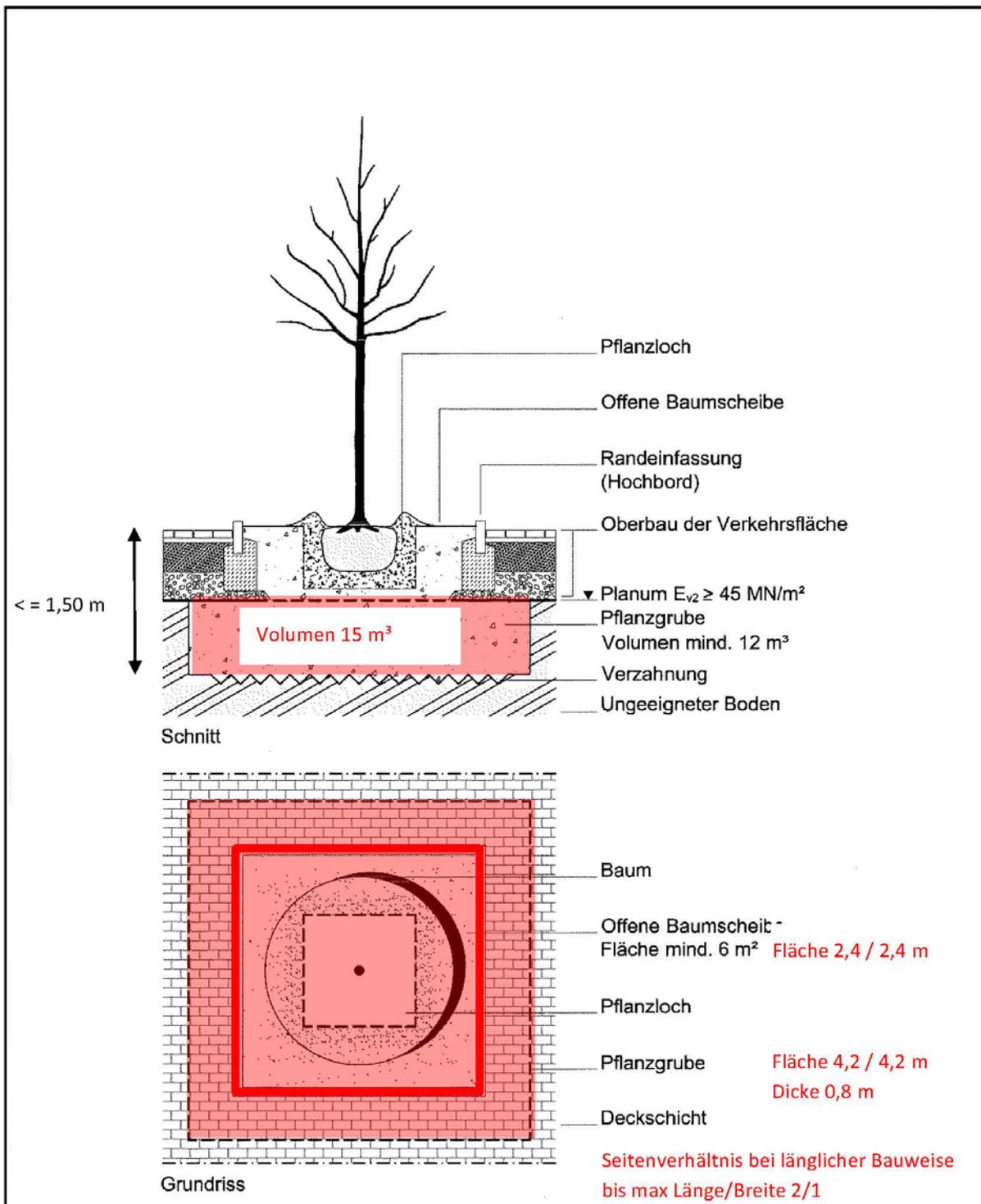


Abb. 6: Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)

Pflanzgrubenbauweise 2
 erweitert nach FLL

8. mögliche Ausgleichsflächen für kartierte FFH-Mähwiesen

Übersicht über städtische Flurstücke, die als Wiese oder Grünland klassifiziert sind und durch Entwicklung als Ausgleich der mageren Flachlandmähwiese dienen können. Diese Flächen stehen als Ausgleich für die weitere Baulandentwicklung auf der Gesamtgemarkung zur Verfügung.

Gemarkung	Flurstücke
Dettingen	521/1, 522, 525, 526, 527, 528, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 545, 674, 673, 671 (Tf), 672 (Tf), 699, 618, 620, 621, 775, 776, 769, 768, 786, 787/1, 789, 790, 793, 797, 798, 799/1, 801, 802 (Tf), 805 (Tf), 807 (Tf), 1020, 2854, 3901/2, 3829/1
Hemmendorf	2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2125, 2126, 2135, 2136, 2137, 2138, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2194, 2195, 2196, 3745/1, 3745/2
Weiler	1276/2, 1279, 1357, 1378, 1383, 1386
Seebronn	1678, 1682, 1683, 6097, 6494, 6495, 6496, 6497, 6498
Kernstadt	4100
Hailfingen	1358, 1391, 1490 (Tf)
Oberndorf	2583, 3226/1
Wendelsheim	393 (Tf), 398, 405, 408, 412, 417, 422, 423, 1813/4
Wurmlingen	394/1, 403/1, 2630, 2703, 2997/1, 2997/2, 3003/2, 3014, 3020, 3021

Tf = Teilfläche

9. Dachbegrünung

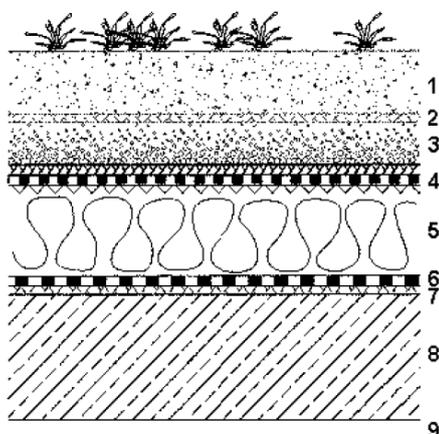
Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayrischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen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

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern

Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

Quelle: [/www.stmf.bayern.de/lwg/faltblaetter](http://www.stmf.bayern.de/lwg/faltblaetter)

Artenliste Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)	
Schneepolster	<i>Sedum album</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Hornkraut	<i>Cerastium tomentosum var. columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria 'Feuer'</i>
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum/Thymus spec.</i>

10. DIN Normen/Einsehbarkeit

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

11. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

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.

12. Bauantrag / Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens zwei Geländeschnitte mit eingetragenen 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.
- ist ein für das Baugrundstück erstelltes geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit beizufügen.

13. Erschließungsmaßnahme

Das Aufbringen der zusätzlichen Deckschicht erfolgt im Zuge des Straßenausbaus für den gesamten Geltungsbereich. Der Straßenausbauplan mit seinen Höhen ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke zu beachten.

Rottenburg am Neckar, den [15.10.2021](#)

Kisten Hellstern
Stadtplanungsamt

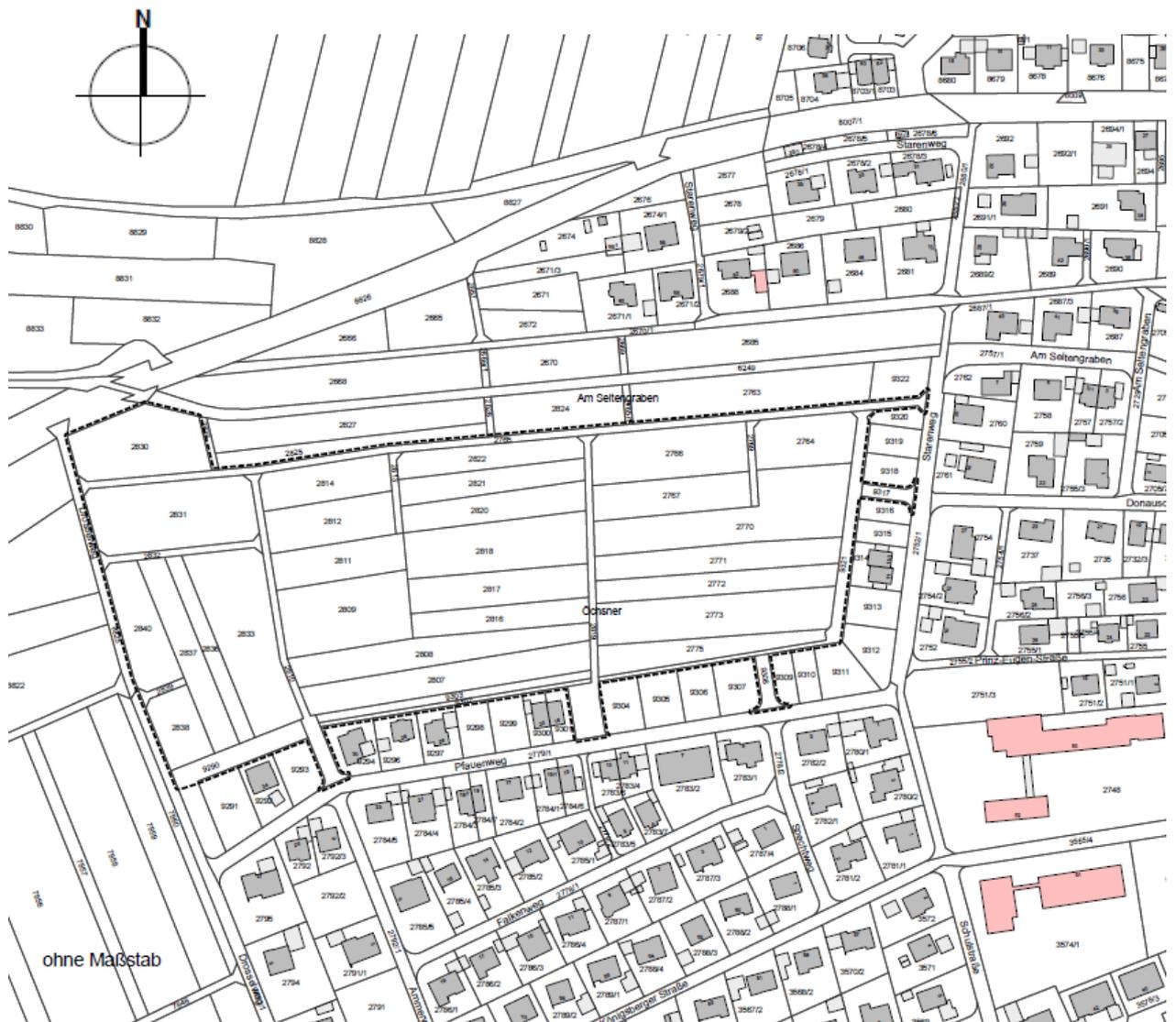
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ÖCHSNER II“ – 1. Änderung

Begründung vom [12.11.2021](#)



Übersichtsplan

Teil I Städtebauliche Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Wasserschutzgebiet
 - 2.4 Hochwassergefahrenkarte
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 6.1 Baugrundgutachten
 - 6.2 Habitatsstrukturanalyse
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte
 - 7.2 Konzeption Bodenschutz
 - 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung
 - 7.5 Konzeption Klima / Luft
 - 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
 - 7.7 Konzeption Entwässerung
 - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.9 Energiekonzept
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
 - 8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 8.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

10. Örtliche Bauvorschriften

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

12. Flächenbilanz

13. Planungs- und Erschließungskosten

14. Folgekosten

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Öchsner II“ (verkleinerte Übersicht) = Abgrenzungsplan

Anlage 2:

Bebauungsplan-Entwurf vom 12.11.2021 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung 1. Änderung

In Ergenzingen soll im Baugebiet „Öchsner II“ eine Pflegeeinrichtung realisiert werden. 2016/17 wurde ein nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für den Neubau eines Pflegeheims durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist seinerzeit in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanverfahrens „Öchsner II“ eingeflossen. Die Umsetzung des Projekts scheiterte an den Baukosten.

Im Herbst 2019 fasste der Gemeinderat den Beschluss, dass das künftige Pflegeheim von der Rottenburger Hospitalstiftung betrieben werden soll. Das Gebäude wird von einem privaten Investor errichtet. 2020/2021 wurde dann ein nach VOB/A mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb für die Konzeption und Umsetzung einer kombinierten Planungs- und Bauvergabe für ein Pflegeheim in Ergenzingen nebst Entwicklung und Bebauung der Restgrundstücksfläche („Investorenprojekt“) europaweit ausgeschrieben. Das Ergebnis liegt vor. Der Gemeinderat wird voraussichtlich noch 2021 die Vergabe an den Investor beschließen.

Aktueller Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist, dass der geplante Neubau der Pflegeeinrichtung und des barrierefreien und betreuten Wohnens entsprechend dem Wettbewerbsergebnis genehmigt werden kann.

Der U-förmige Baukörper des Pflegeheims liegt im Süden der Parzelle Flst.Nr. 9312/16. Es wird ein Sockelgeschoss erhalten, indem die **Tagespflege mit 15 Plätzen**, die Begegnungsflächen mit Cafeteria, Verwaltung, Technik sowie notwendige Nebenräume für das Pflegeheim umgesetzt werden. Darüber werden zwei Geschosse für die insgesamt **60 Pflegeplätze** umgesetzt.

Im Norden entsteht ein Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen mit insgesamt **28 Wohnungen**. Im Sockelgeschoss werden die notwendigen Nebenräume und der ruhende Verkehr untergebracht. In weiteren drei Geschossen und einem Staffeldachgeschoss die Wohnungen, mit einem Mix aus kleinen und großen Wohnungen umgesetzt. Die Bewohner sollen sich die ambulanten Betreuungsmöglichkeiten über die Hospitalstiftung (ambulanter Dienst) nach Bedarf flexibel buchen können.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die geplante Bebauung liegt im Süden und Westen jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, überschreitet im nördlichen Bereich die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

Das geplante Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt ab:

- von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
- Es sind ein Hang- und zwei Vollgeschosse festgesetzt; das geplante Pflegeheim hält die Festsetzung ein, das geplante Wohngebäude soll drei Vollgeschosse und ein Staffeldachgeschoss zzgl. eines Hanggeschosses unter Nutzung der topographischen Verhältnisse errichtet werden;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Das geplante Pflegeheim überschreitet mit den beiden Pflegegeschossen im Süden und Westen um jeweils 5,0 m, das geplante Wohngebäude im Westen ebenfalls um 5,0 m die Baugrenze im Norden und Osten wird eingehalten.
- Für die geplanten Wohnungen ist generell ein Stellplatzschlüssel von 1 ST/Wohnung unabhängig von der Größe eingehalten.

Eingehalten sind hingegen die Festsetzungen:

- **festgesetzte Traufhöhe:**
Die Traufhöhe darf laut Festsetzung bei Hanggeschoss und zwei Vollgeschossen ($Z = \text{HG} + \text{II}$) maximal 7,00 m (über Erdgeschossfußboden) liegen; die geplante Höhe einschließlich Attika beträgt ca. 6,3 m;
- **festgesetzte Grundflächenzahl:**
Die Nutzungsziffer ($\text{GRZ} = 0,5$) bleibt unverändert.

Das Änderungsverfahren umfasst das ganze Plangebiet, für den zeichnerischen Teil wird jedoch nur im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Flst.Nr. verändert und ein entsprechendes Deckblatt gefertigt).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 27.03.2020) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan bzw. -änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A und III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

2.4 Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ_{100} (Hochwasserlinie HQ_{100}) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand im Bereich zwischen Seltenbach, Staren-, Pfauen- und Drosselweg. Die vorhandene Bebauung ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Der ca. **4,8 ha** große Planbereich wird

- im Osten und Süden durch die Bauplätze entlang des Staren- und Pfauenwegs des Baugebiets „Öchsner I“ begrenzt,
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nrn 7753/1 und 8825 (Drosselweg),
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nr. 2765 am Seltenbach.

Die Erschließungsmaßnahme ist abgeschlossen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Pflegeheim zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Der Geltungsbereich „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Öchsner I“, rechtsverbindlich seit 12.09.2014.

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Die vorliegende 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Öchsner II“ nicht berührt; d. h. die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Öchsner II“ wird in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet. Die Pflegeeinrichtung und auch das betreute Wohnen werden entsprechend den gesetzlichen Forderungen in zeitgemäßer Form umgesetzt. Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf Pflegeheim“ wird als ausreichend angesehen, da unter dem Begriff „Pflege“ heutzutage verschiedene Betreuungsangebote zusammengefasst werden. Der planerische Grundgedanke bleibt durch die geplanten Neubauten ebenfalls erhalten, da auf der Gemeinbedarfsfläche bereits eine großmaßstäbliche Bebauung, sowohl hinsichtlich der Körnung als auch der Höhenentwicklung, geplant war. Da sich an der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO nichts ändert, sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten, die auszugleichen wären.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist öffentliches Interesse gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

Folgende Punkte des Bebauungsplans werden geändert:

Im zeichnerischen Teil wird

- die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden und Westen um 5,0 m erweitert; in der Südwestecke wird für unterirdische erdüberdeckte Technikräume der Pflegeeinrichtung eine zusätzliche Baugrenze UG festgesetzt;
- die Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Hof ausgewiesen,
- die Nutzungsschablone Gemeinbedarf wie folgt geändert:
die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt;

Die textlichen Festsetzungen werden

- I. Ziffer 1.2: Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche wird aufgeteilt und im Norden GBD* ausgewiesen, dort sind auch Wohngebäude zulässig
- I. Ziffer 2.1: Grundflächenzahl; Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO für Gemeinbedarfsfläche auf 0,8 erhöht.
- I. Ziffer 2.2: Vorgabe Gemeinbedarf (GBD*) oberstes Geschoss = Staffeldachgeschoss (kein Vollgeschoss!)
- I. Ziffer 2.3: Höhe baulicher Anlagen; Erdgeschossfußbodenhöhe, Bezugshöhe (Überarbeitende Klarstellung),
- I. Ziffer 2.4: Höhenlage des Grundstücks; Abgrabungen und Aufschüttungen (abgestimmt auf örtliche Bestandsituation der Erschließung – Berücksichtigung Höhenlage Grundstücke)
- I. Ziffer 5.2: Stellplätze und Garagen; Zulässigkeit Garagenstellplätze unterhalb Geländeoberfläche und Zufahrten für GBD/GBD* analog WA2
- I. Ziffer 6: Erhöhung der höchstzulässige Zahl der Wohnungen für WA2 auf 10 Wo/Gebäude

- II. Ziffer 3 Stützmauern (Geländemodellierung zwischen Baugrundstücken)
- II. Ziffer 4: Unzulässigkeit Schottergärten
- II. Ziffer 9: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im GBD*

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden seinerzeit die u.a. Gutachten beauftragt, für das Änderungsverfahren sind keine Gutachten erforderlich.

Es wurde ein Baugrundgutachten beauftragt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA und IIIB) wurde ein weiteres Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit beauftragt. Die Ergebnisse wurden jeweils im Kapitel 1 des Gutachtens zusammengefasst.

Die Habitatstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenwirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

6.1 Baugrunduntersuchung

Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg, wurde mit der Erkundung des Baugrunds und der Erstellung eines Gründungsgutachtens. In einem weiteren Gutachten wurde die Deckschichtenmächtigkeiten im Plangebiet untersucht.

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten¹

6.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Untergrunderkundung wurden elf Rammkernsondierungen und neun Rammsondierungen abgeteuft.

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit²

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Wasserchutzzone IIIA und IIIB ist zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Bauvorhaben eine Aussage zur Mächtigkeit der vorhandenen Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk notwendig. Das von der HPC AG, Rottenburg, erstellte Gutachten dient lediglich punktuellen Aufschlüssen im Baugebiet. Zur

¹ HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177, Rottenburg am Neckar, 16.01.2016

² HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177 (2), Rottenburg am Neckar, 24.09.2018

Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. Unterkellerung, Zisternen o.ä.) muss mit dem Bauantrag eines jeden einzelnen Bauvorhabens ein vorhabenbezogenes Gutachten mit Angabe der Deckschichtenmächtigkeit der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden.

6.1.3 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und nochmals weitere zehn Schürfen ausgeführt.

6.1.4 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmmablagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Die Untersuchung wurde um weitere zehn Schürfen ergänzt. Diese engmaschigere Untersuchung hat das Ergebnis der vorhergehenden Sondierungen bestätigt.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

6.2 Habitatstrukturanalyse

Die Habitatstrukturanalyse³ wurde im März 2016 beauftragt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögel. Für die Vögel ergab sich ein weiterer Untersuchungsbedarf. Die avifaunistische Erhebung⁴ (Kartierung Vögel) wurden im April 2016 beauftragt.

6.2.1 Methodik der Erhebung

Für die Erfassung der Vogelarten wurden sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juli 2016 durchgeführt. Die Kartierungen erfolgten während der frühen Morgen- und Vormittagsstunden bzw. Abenddämmerung und den Nachtstunden bei günstigen Witterungsbedingungen.

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung

Baufeldbereinigungen und -vorbereitungen (Entfernung Gebäude, Bäume, Sträucher) dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Es gehen je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Dafür sind vorgezogene populationsschützende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Es sind jeweils zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitzustellen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte

Der Entwurf berücksichtigt bereits das Pflegeheim, sowohl Lage als auch Grundform sind lediglich als Platzhalter zu verstehen, um das Größenverhältnis darzustellen.

³ HPC AG, Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung, Projekt-Nr. 2161150/bei-um, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016

⁴ HPC AG, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten, Projekt-Nr. 2161150(2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017

Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen. Im westlichen Bereich des Plangebiets, hin zu freien Landschaft, sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist damit am Ortsrand von Ergenzingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen.

Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass auch unterschiedliche Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF "ÖCHSNER AREAL" ROTTENBURG - ERGENZINGEN

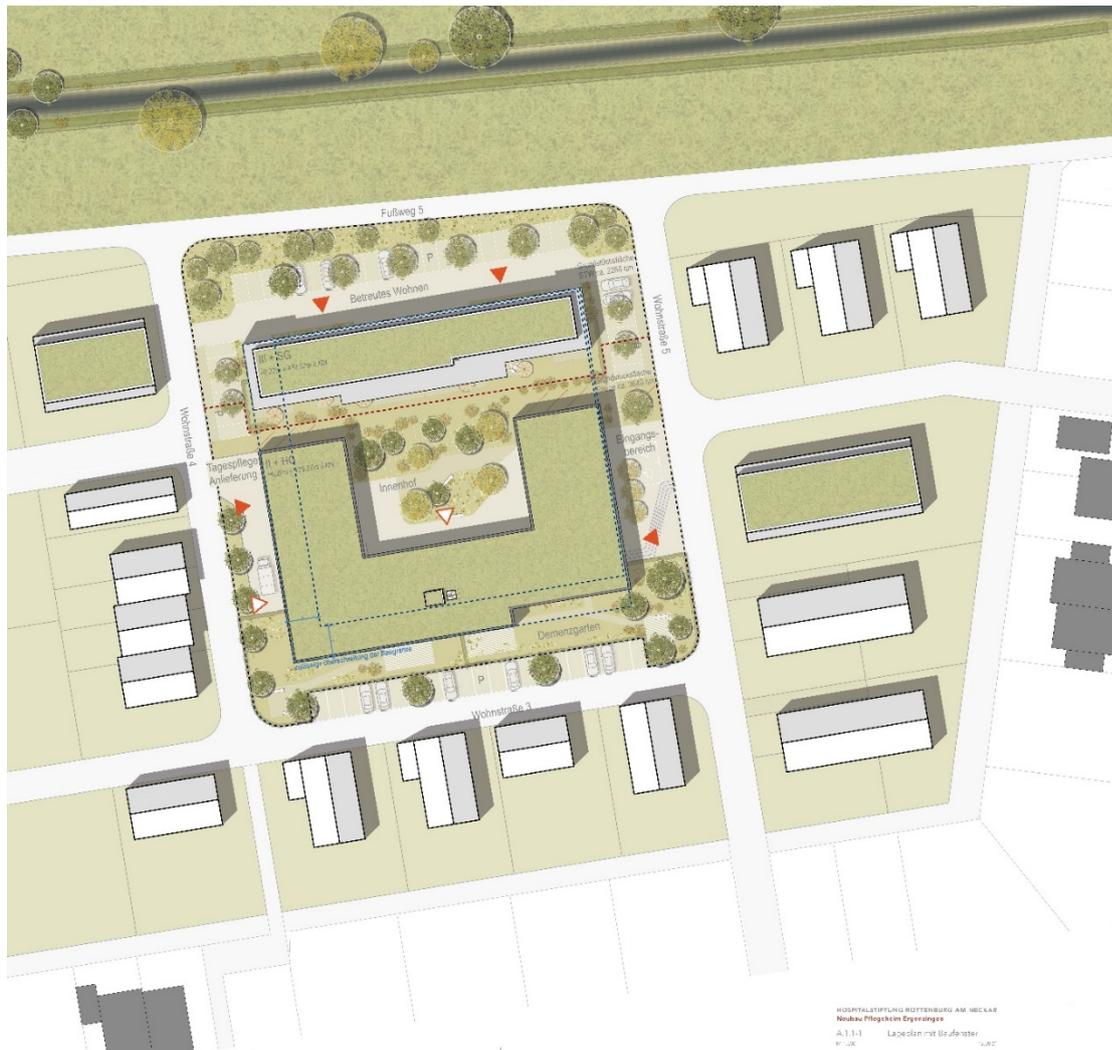
13.12.2017

ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN TEL. 07071/7956-0 FAX 07071/7956-20



Ergebnis Bieterverfahren Pflegeheim:

Die Abläufe und Aufteilung der geplanten Pflegeeinrichtung orientieren sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Die 4 Hausgemeinschaften sind auf zwei Stockwerken angeordnet. Im Erdgeschoss ist in den zwei Hausgemeinschaften je ein Demenzgarten geplant, in den Obergeschossen stehen Balkone zur Verfügung. Es entstehen 60 Einzelzimmer mit Nasszelle, die Gemeinschaftsräume sind großzügig um die jeweilige Wohnküche angeordnet. Jede Hausgemeinschaft erhält ein Bügelzimmer. Die Abläufe in den Hausgemeinschaften sind klar gegliedert und die Lichtverhältnisse werden aufgrund der architektonischen Anordnung gerade für ältere Menschen sehr gut sein. Im Erdgeschoss ist die Cafeteria im Eingangsbereich geplant, ebenso sind die Besprechungs- und Versorgungsräume dort angeordnet. Die Tagespflege ist gegenüber der Cafeteria angeordnet worden. Ein Garten zum Verweilen verbindet das Gebäude im Erdgeschoss. Insgesamt ist die räumliche Aufteilung der einzelnen Angebote so angeordnet, dass es im Betrieb zu keinen Überschneidungen kommen kann. Auf dem Gelände des geplanten Pflegeheimes entstehen insgesamt 23 Stellplätze. Vorgesehen sind 24 Betreute Wohnungen im Nebengebäude des geplanten Pflegeheimes. Zusammen bilden die beiden zukünftigen Gebäude von der Gestaltung eine Einheit. Es entsteht in Ergenzingen ein Seniorenzentrum nach neuesten fachlichen und baulichen Anforderungen.



Lageplan

HOSPITALSTIFTUNG ROTTENBURG AM NECKAR
 Neubau Pflegeheim Ergenzingen
 A.1.1-1 Lageplan mit Baufelder
 1:100



Ansicht Nord in vertikale Teile gegliedert



Ansicht Süd BTW
 Betreutes Wohnen

HOSPITALSTIFTUNG ROTTENBURG AM NECKAR
 Neubau Pflegeheim Ergenzingen
 A.1.1-1 Ansicht Süd BTW
 1:100



Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Ergenzingen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 50 ha	50 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 28 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	14 ha	
Einwohner/innen:	4.405 (31.05.2021)	64 ha	Ø 69 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N** (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Ofterdingen, Rottenburg am Neckar.
- Z** (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum	80 Ew/ha
Unterkern	70 Ew/ha
Kleinkern	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde. Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im vorliegenden Städtebaulichen Entwurf sind 70 bis 85 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein bzw. zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Neu hinzu kommen sollen die 28 Wohnungen im Bereich der Pflegeeinrichtung. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2020 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,2 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
Minimalvariante	73 + 28	222
Maximalvariante	85 + 28	249
Pflegeeinrichtung	60 Pflegeplätze	60

Plangebietsgröße: 4,8 ha
 Bruttowohnbauland: ca. 4 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Ergenzingen
Minimalvariante inkl. Pflege	71 EW / ha	68,9 EW / ha
Maximalvariante inkl. Pflege	77 EW / ha	69,3 EW / ha

Mittelwert inkl. Pflege	74 EW / ha	69,1 EW / ha
-------------------------	------------	--------------

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes liegt über dem „örtlichen Dichtewert“. Im Mittel wird ein Dichtewert von 74 EW/ha erreicht.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Die Flächen für die Erschließung und Bebauung werden auf das notwendige Maß beschränkt. Der Oberboden ist getrennt abzutragen und zu lagern und soll auf den Baugrundstücken wieder aufgebracht werden. 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.

7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Da das Plangebiet bisher als Grünland / Ackerland genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Vorgaben der Rechtsverordnung einzuhalten. Schadstoffeinträge durch die Verwendung von unbeschichteten Materialien auf Dachflächen werden entsprechend ausgeschlossen.

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers herzustellen. Die Größe der Zisterne ist abhängig von der Dachfläche, die Mindestgröße der Zisterne beträgt 5 m³. Durch die Wasserrückhaltung auf dem Grundstück wird kann für eine gedrosselte Zuleitung zum Vorfluter (Seltenbach) gesorgt werden.

Dächer bis 15° Dachneigung sind zwingend extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme begünstigt ein gutes Mikroklima und auch die Regenwasserrückhaltung. Die Regenwasserrückhaltung ist wichtig, da es sich beim Planbereich um ein stark hängiges Gelände handelt und die Überschwemmungsfläche und der Wasserabfluss des Vorfluters im Hochwasserfall nicht weiter verschärft werden sollte.

Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone IIIA und IIIB; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Zum Schutz des Karstgrundwasserleiters muss eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet vorhanden sein. Im Hinblick auf die minimal festgestellte Deckschichtenmächtigkeit in Teilbereichen des Plangebiets muss im konkreten Einzelfall der jeweilige Nachweis ausreichend verbleibender Deckschichtenmächtigkeit durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens geführt werden.

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Seltenbach von einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ-100) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese dient vor allem der landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und kann

den Eingriff in die Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgleichen. Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt Maßnahmen zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen. So sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträuchern zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen. Weiterhin werden Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation, der bisher „harte“ Siedlungsrand wird landschaftsgerecht eingegrünt. Über das nach wie vor vorhandene Feldwegenetz ist für die Bevölkerung der Außenbereich als Naherholungsziel weiterhin gut erreichbar. Den Belangen der Landwirtschaft bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen wird durch den Erhalt des Drosselweges als Wirtschaftsweg Rechnung getragen.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung der Dachbegrünung und der Pflanzgebote verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt.
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.
- Die Ortsrandeingrünung im Westen mit Laubbäumen und Sträuchern sichert eine weitere Eingrünung des Gebiets.
- Verwendung von energiesparenden und insektenschonenden Leuchtmitteln.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Lage der Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind durch das Baugebiet Öchsner I vorgegeben. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Das Plangebiet fällt kontinuierlich von Süden nach Norden bis zum Seltengraben/-bach. Das Grundgerüst der Erschließung folgt der Topographie. Das Erschließungssystem ist durchlässig, ein „Durchschusscharakter“ jedoch nicht gegeben, sowohl die vorhanden als auch die künftigen Anwohner sollen nicht durch unnötigen Fahrverkehr belastet werden. Die beiden Hupterschließungsstraßen verlaufen von Ost nach West, diese werden durch in Nord-Süd verlaufende Verbindungstraßen zusammengeführt. So können kleinere, identitätsstiftende Quartiere gebildet werden.

Fußgänger/ Radfahrer

Für die Fußgänger und Radfahrer bleibt die bewährte Verbindung von der Horber Straße zum Kreuzungsbereich Starenweg/ Edelmannstraße erhalten. Weiterhin wird die neue Nord-Süd-Verbindung vom Pfauenweg zur Horber-Straße mit einem einseitigem Gehweg ausgeführt um auch hier eine sichere Verbindung herzustellen. Ein weiterer Gehweg verläuft entlang der Hupterschließungsstraße von Westen her bis zum Pflegeheim. Entlang des gesamten Geltungsbereichs verläuft an der nördlichen Gebietsgrenze parallel zum Seltengraben ein Wirtschaftsweg und auch der Drosselweg kann weiterhin genutzt werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme werden öffentliche Parkplätze angeboten.

Wirtschaftsweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Bestandssicherung.

7.7 Konzeption Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht ein Trennsystem vor. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.⁵

Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften konkrete Festsetzungen.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im ursprünglichen (Aufstellungs-)Bebauungsplanverfahren war nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung diente dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht wurde seinerzeit von der HPC AG, Rottenburg a.N. erarbeitet, die darin vorgegebenen Maßnahmen wurden im Zuge der Erschließungsmaßnahme (Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen, externe Ausgleichsmaßnahmen am Seltenbach) umgesetzt. Auf den Umweltbericht wird entsprechend verwiesen.

Die CEF-Maßnahmen:

- Ausgleich FFH-Mähwiese:
Hemmendorf, Flst,Nr. 2121 mit 1.959 m²
Hemmendorf, Flst,Nr. 2122 mit 4.524 m²
Dettingen, Flst,Nr. 2767 mit 2.817 m²
Gesamt 9.300 m²
- Ausbringung Nisthilfen (je zwei für Feldsperling und Star, drei für Fledermäuse)
Ergenzingen, Flst.Nr. 8852 durch den Natur- und Vogelschutzverein Ergenzingen

Weitere Eingriffe sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten, da sowohl die Grundflächenzahl als auch die Höhe baulicher Anlagen unverändert bleibt. Die Pflegeeinrichtung wird minimal breiter als bisher, dafür aber deutlich kürzer. Im Norden wird ein gesondertes Wohngebäude errichtet.

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ-100 des Seltenbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt. 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Retentionsbecken zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet. Zum Schutz der Vorflut sind Retentionszisternen als Zwischenpuffer umzusetzen.

7.9 Energiekonzept

Die Stadtwerke Rottenburg am Neckar erarbeiten derzeit ein Nahwärmekonzept für das Plangebiet. Gegebenenfalls muss der Bebauungsplan zum Zwecke der Umsetzung geändert

⁵ Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes für die Umsetzung des kalten Nahwärmenetzes ist nicht erforderlich. Die Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Wärmeversorgung mittels eines kalten Nahwärmenetzes

Im Neubaugebiet Öchsner II entstehen rd. 55 neue Gebäude einschließlich des Pflegeheims und des betreuten Wohnens. Diese sollen mittels eines kalten Nahwärmenetzes umweltfreundlich und CO₂-neutral mit Wärme versorgt werden.

Dazu wird ein Wärmenetz mit Vorlauf- und Rücklaufleitung in den Straßen verlegt. Das Wärmenetz wird mit einer Durchschnittstemperatur von etwa 8-10°C betrieben. Dieses Temperaturniveau wird über Erdkollektoren aus dem oberflächennahen Erdreich gewonnen. Dazu werden die Erdkollektoren in ca. 1,50m Tiefe auf einer Fläche von rd. 9.000 m² ins Erdreich eingebracht um die ganzjährig annähernd konstanten Temperaturen des Erdreichs aufzunehmen. In den einzelnen angeschlossenen Gebäuden werden Wärmepumpen verbaut, die das Wärmenetz als Wärmequelle nutzen und dadurch sehr effizient arbeiten können.

Der Betrieb der Wärmepumpen inkl. Strombedarf, Wartung und Instandhaltung obliegt den Stadtwerken. Diese setzen dazu ausschließlich 100% Ökostrom ein. Dem Kunden wird die „fertige“ Wärme geliefert und abgerechnet.

Wesentlicher Vorteil eines kalten Nahwärmenetzes ist, dass aufgrund der niedrigen Netztemperaturen keine Wärmeverluste aus den Wärmeleitungen ins umliegende Erdreich auftreten. Im Gegenteil findet sogar ein Wärmeeintrag in das Wärmenetz statt. Des Weiteren eröffnet sich die Möglichkeit, die Gebäude im Sommer über die Wärmepumpen passiv zu kühlen.

Die Umsetzung eines solchen Projektes ist mit immensen Investitionen verbunden. Es müssen geeignete Flächen für die Erdkollektoren gefunden werden, die Kollektoren verlegt und ein Wärmenetz aufgebaut werden. Damit die Stadtwerke das Netz wirtschaftlich betreiben können und die Kunden gleichzeitig einen attraktiven Wärmepreis erhalten, ist eine möglichst hohe Wärmeabnahme notwendig. Diese wird erreicht, in dem alle Gebäude über einen Anschluss- und Benutzungszwang (Erlass einer gesonderten Satzung) an das Wärmenetz angeschlossen werden. Nur so können die späteren Betriebsbedingungen bereits in einer frühen Phase des Projektes soweit gesichert werden, dass die wirtschaftlichen Risiken kalkulierbar sind.

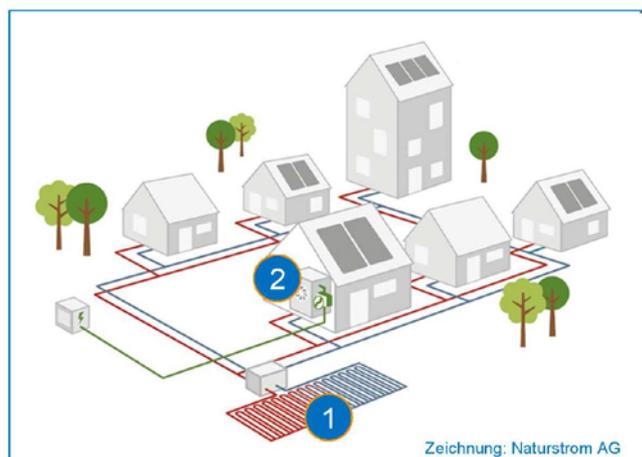


Was ist Kalte Nahwärme?

Das Wärmenetz ohne Verteilungsverluste. Durch die niedrige Temperatur im Kalten Nahwärmenetz entstehen keine Verluste.

So funktioniert Kalte Nahwärme

- In ca. 1,5 m Tiefe sind Erdkollektoren eingebracht, die Wärme aus dem Erdreich aufnehmen **1**
- Sie nutzen ganzjährig die Temperatur von im Mittel 8-10 °C
- In den Gebäuden wird das Temperaturniveau für Raumtemperatur und Warmwasser durch Wärmepumpen angehoben
- Einbau und Betrieb der Wärmepumpen erfolgen durch die Stadtwerke **2**



8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung **Gemeinbedarfsfläche**

Für den Standort des geplanten Pflegeheims wurde der Planbereich bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt.

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sollen die geplante Pflegeeinrichtung und auch das geplante betreute und barrierefreie Wohnen entsprechend den gesetzlichen Forderungen in zeitgemäßer Form umgesetzt werden.

Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf Pflegeheim“ wird als ausreichend angesehen, da unter dem Begriff „Pflege“ heutzutage verschiedene Betreuungsangebote zusammengefasst werden; es wird lediglich ergänzt, dass in der nördlichen Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche auch Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen zulässig ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von Vollgeschossen definiert. Es orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld.

Die maximale Grundflächenzahl im **WA/GBD** bleibt unverändert und beträgt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche weiterhin 0,5. Die zulässige Grundfläche darf im **GBD/GBD*** durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

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

Im Bereich des Pflegeheims ist die Traufhöhe (TH2) mit 7,0 m festgesetzt. Die für die Höhenentwicklung maßgebende Erschließungsstraße ist die südlich gelegene Wohnstraße 3. Nach Norden hin tritt der Baukörper aufgrund eines Hanggeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Nach Süden lediglich zweigeschossig. Der im Verhältnis zur Umgebungsbebauung großzügige Baukörper des Pflegeheims passt sich im Süden aufgrund der Zweigeschossigkeit gut in die umgebende Struktur ein. Im Westen und Osten ist ebenfalls Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen angeordnet; somit wird die Verzahnung auch mit der sich weiter anschließenden kleinmaßstäblichen Wohnbebauung sichergestellt.

Das neue Wohngebäude (betreutes und barrierefreies Wohnen) übernimmt die Höhe des Pflegeheims. Aufgrund der Topographie, es handelt sich um einen Nordhang, erhält es zwei zusätzliche Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Staffeldachgeschoss aufzuführen ist und kein Vollgeschoss entstehen darf. Mit dieser Regelung wird das Gebäude strukturiert und die Gebäudeansicht hinsichtlich seiner Höhe und Ansichtsfläche vor allem aus Blickrichtung Norden gegliedert.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche, die Höhe ist hinreichend durch die maximale Traufhöhe in Verbindung mit dem Bezugspunkt bestimmt. Es bleibt lediglich die Vorgabe für **GBD***, dass das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Der planerische Grundgedanke bleibt durch die geplanten Neubauten ebenfalls erhalten, da auf der Gemeinbedarfsfläche bereits eine großmaßstäbliche Bebauung, sowohl hinsichtlich der Körnung als auch der Höhenentwicklung, geplant war.

~~Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks mindestens jedoch +0,25m bis max. +0,5m. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.~~

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (OK Rohfußboden) muss im **WA 1 bis 3 mindestens +0,25 m** bis max. +0,5 m übe dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks. (

Bezugspunkt für die Traufhöhe TH2 der Gemeinbedarfsfläche ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

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 Starkregenereignissen die Wohngeschosslage bestmöglich geschützt sind.

Aufgrund des Grundwasserschutzes und der Auflage, dass zum Grundwasserleiter (Oberer Muschelkalk) eine Mindestschichtdicke von 2,0 m einzuhalten ist, musste das vorhandene Gelände angehoben werden. Die Erschließungsanlage ist zwischenzeitlich hergestellt, die Straßen wurden in Dammlage erstellt.

Das Gelände wurde nicht aufgefüllt, um unnötige Bodenbewegungen zu minimieren. Die Höhenlage der Grundstücke liegt im Mittel ca. 1,50 m unterhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die bereits endgültig hergestellt sind. Würde das Gelände angefüllt, so wären dafür bereits viele Lkw-Fahrten erforderlich geworden. Die Bauherren hätten jedoch den Boden im Bereich der Baugrube wieder ausbauen und teuer auf Deponien entsorgen müssen. Deshalb wurde von der Auffüllung abgesehen. Dies wurde zum Zeitpunkt der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme beschlossen. Im Bebauungsplan(verfahren) ging man seinerzeit davon aus, dass das Gelände bzw. der Nordhang zwischen den Straßen eingeebnet wird. Daher wurden Festsetzungen für Abgrabungen für die Belichtung von Untergeschossen mit -0,70 m geregelt und Aufschüttungen im Anschluss an das Gebäude für Terrassen auf +0,70 m festgesetzt.

Da nun das Gelände bereits tiefer liegt sind weitergehende Abgrabungen städtebaulich nicht gewünscht. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nach wie vor nur für die Baugrube und notwendige Zugänge, sowie im WA2 und der Gemeinbedarfsfläche für Zufahrten von Gargagengeschossen zulässig (Vorgaben des Grundwasserschutzes sind einzuhalten).

Bereits festgesetzt ist - und das soll auch beibehalten werden, 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 bisher zulässigen Aufschüttungen mit +0,70 m bleibt deutlich unter der Verkehrsfläche zurück. Die Festsetzung zur Höhenlage wird daher besser an die gegebene Geländesituation angepasst. Das Niveau der Baugrundstücke kann künftig insgesamt auf Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aufgefüllt werden, die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist dabei aufeinander abzustimmen, um gleiche Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Mit dieser Maßnahme wird der Geländeverlauf des Nordhangs wieder hergestellt. Auf Stützmauern zur Geländemodellierung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, diese treten in der überwiegenden Zahl der Fälle städtebaulich negativ in Erscheinung. Gestalterisch und städtebaulich besser sind maßstäbliche Terrassierungen und Böschungen ohne allzu große Höhendifferenzen.

Aufgrund ihrer sehr großmaßstäblichen Grundfigur muss für die Pflegeeinrichtung ein Sonderweg beschritten werden. Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtung darf die Geländehöhe

unter dem Niveau der Verkehrsfläche zurückbleiben, sofern die Absenkung des Geländeni-
veaus zur Belichtung der Büro- und Arbeitsräume (notwendige Fenster) im Hanggeschoss
oder für das Wohnen im Erdgeschoss erforderlich ist.

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

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht im Allgemeinen Wohngebiet die Realisierung von
Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauung in den
angrenzenden Wohngebieten, sind überwiegend freistehende Einzelhäuser zu erwarten.
Darüber hinaus ermöglicht das Plankonzept aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern.
Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfam-
ilienhäuser als Einzelhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Über-
gang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern in der
Randlage zu erreichen. Im Bereich des Pflegeheims ist bereits eine abweichende Bauweise
im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt; die zulässige Gebäudelänge darf 50,0 m über-
schreiten. Die überbaubare Fläche begrenzt die Gebäudelänge.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Ent-
lang der Erschließungsstraßen sind Baustreifen festgesetzt, um eine flexible Grund-
stücksaufteilung zu erreichen. Im Bereich der Pflegeeinrichtung wird die Bauzone im Westen
und Süden um 5,0 m erweitert, um das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können.
Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein ho-
hes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung (Ausnahme Pultdach) ermöglicht gute aktive und passive
Nutzungen der Sonnenenergie.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist im Textteil wie folgt geregelt:

WA1:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen

WA2:

- Einzelhaus maximal & 10 Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaus maximal 1 Wohnung

Mit dieser Festsetzung wird eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen
Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

Für den Geschosswohnungsbau wird die Beschränkung der Zahl der Wohnungen erhöht, um
der bedarfsgerechten Bereitstellung auch von kleineren Wohnungen für Senioren oder AI-
leinstehenden im Umfeld der Pflegeeinrichtung umzusetzen. Damit wird das Ziel unterstützt,
dass Menschen die im Alter ihren Wohnraumbedarf reduzieren wollen vor Ort bleiben kön-
nen und der Wohnraum/Haus dann für Familien zur Verfügung steht.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Des Weiteren sind Stellplätze überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden. Ausnahmsweise kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden, um auf die Anforderungen auf den Baugrundstücken besser reagieren zu können.

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. Carports müssen im Hinblick auf den überwiegend „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Offene 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 Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA2/GBD* zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Bei geeigneten Grundstücken ist im WA2 talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoss zulässig. Das Garagengeschoss/die Tiefgarage dürfen bergseitig die natürliche Geländeoberfläche angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein) um max. 1,0 m überschreiten.

Die aus dem natürlichen Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschern und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 7.) einzugrünen.

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

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind vorgegeben, da diese bereits im Bebauungsplan „Öchsner I“ gesichert wurden. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Die innere Erschließung erfolgt über zwei von Ost nach West verlaufenden Haupteerschließungsstraßen sowie durch die von Nord nach Süd verlaufenden Verbindungsstraßen. Die Fahrbahnbreiten variieren zwischen 5,20 m und 6,20 m. An den Hauptverkehrswegen sind einseitige Gehwege vorgesehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sichert die uneingeschränkte Bewirtschaftungsmöglichkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen.

8.6 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Bebauungsplan sind Flächen für Trafostationen festgesetzt, welche die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sicherstellen.

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

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtlich übernommen wird:

- die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III A und III B, der Stadt Rottenburg am Neckar.
- die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg vom 08.12.2010, Typ 2, Detailkarte; Überflutungsflächen für HQ_{10, 50, 100, EXT}; HWGK UF M025 125062; Gewässer Ammer-Steinlach – begrenzt auf die Überflutungsfläche HQ₁₀₀,

10. 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 Plangebiets erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu. [Die örtlichen Bauvorschriften wurden ergänzt.](#)

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.](#)

Höhenlage

[Auf Stützmauern zur Geländemodellierung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, diese treten in der überwiegenden Zahl der Fälle städtebaulich negativ in Erscheinung. Gestalterisch und städtebaulich besser sind Terrassierungen und Böschungen ohne allzu große Höhendifferenzen. Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind daher nur in städtebaulich begründeten Einzelfällen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausnahmsweise zulässig, wenn ansonsten die Nutzung des Grundstücks in starkem Maße eingeschränkt wird.](#)

Stellplatzverpflichtung

[Bei der Gemeinbedarfsfläche bleibt es bei der gesetzlichen Vorgabe ein Stellplatz pro Wohnung. Da es sich vorwiegend um betreutes Wohnen handelt ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Bewohner, je nach Gesundheitszustand, über kein eigenes Fahrzeug verfügen wird. Dennoch muss gewährleistet sein, dass zumindest die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können.](#)

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,8 ha.

Geltungsbereich	ca. 4,80 ha	100,0%
Wohnbauflächen	ca. 2,38 ha	49,6%
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,87 ha	18,12%
Erschließungsflächen	ca. 0,95 ha	19,78%
Gemeinbedarf	ca. 0,60 ha	12,5%
Externe Ausgleichsmaßnahmen	ca. 1,28 ha	

13. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung für das Änderungsverfahren wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 6.000 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

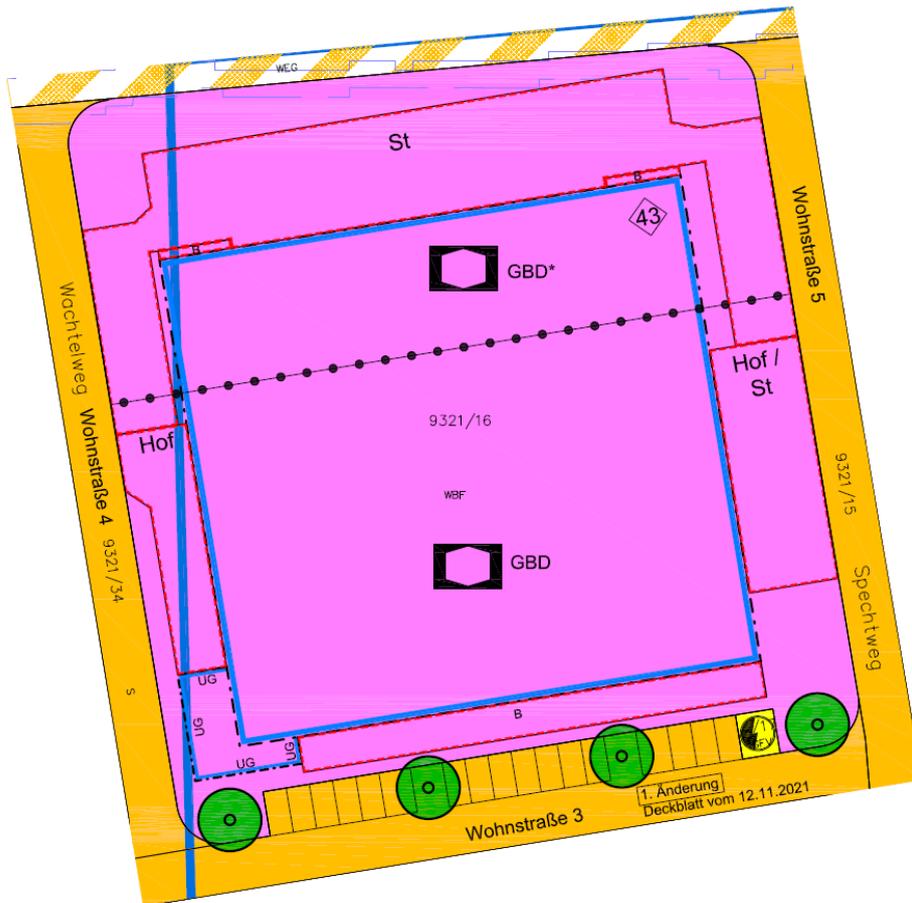
Das Änderungsverfahren hat keine Auswirkungen auf die Erschließungs- und Folgekosten, da die öffentlichen Flächen und Maßnahmen unverändert bleiben.

Rottenburg am Neckar, den [12.11.2021](#)

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf vom 12.11.2021 (Deckblatt) (M: 1:1.000)



Gemeinbedarfsfläche "Pflegeheim" (GBD/GBD*)	
0,5	–
a	TH2 max. 7,0 m
–	FD

1. Änderung
Deckblatt vom 12.11.2021

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St=Stellplätze, CP=Carports, Ga=Garagen, B=Terrassen/Balkone, H=Hof
1. Änderung
Deckblatt vom 12.11.2021

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Öchsner II“
in Rottenburg am Neckar-Ergenzingen**

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I, S. 3634), mit den jeweils gültigen Änderungen i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582 ber. 698), mit den jeweils gültigen Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar in öffentlicher Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die vereinfachte 1. Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Öchsner II“ in Rottenburg am Neckar-Ergenzingen wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Die Satzung besteht aus:

1. einem Deckblatt zum geänderten Bebauungsplan „Öchsner II“ des Stadtplanungsamtes und den gesonderten Festsetzungen nach § 9 BauGB vom 12.11.2021.
2. den örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO für Baden-Württemberg vom 12.11.2021.

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den

Stephan Neher
Oberbürgermeister