Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2022/031

01.02.2022

Federführend: Stadtplanungsamt **Beteiligt:** Tiefbauamt

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Ebene und Schelmenäcker - Neufassung" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Wendelsheim
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
- Beschluss zur Aufhebung des Ortsbauplans "Ebene und Schelmenäcker"

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wendelsheim	21.02.2022	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	22.02.2022	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

26.05.2020 (BV 2020/083)	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Quartier Roßbergstraße“ (Parzellen Nr. 2449, 2452/1 teilweise, 2461 und 2446)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 01.02.2022 umgrenzten Bereich; es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ in der Fassung vom 01.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 01.02.2022 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 01.02.2022 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten,
- beschließt die Aufhebung des seit 24.11.1953 rechtsverbindlichen Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ (s. Anlage 1) gemäß § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB,
- stimmt zu, dass die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2022 die Begründung für die Aufhebung beinhaltet und
- beschließt das Aufhebungsverfahren im Zuge des Verfahrens zur Neufassung durchzuführen.

Anlagen:

1. Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953
2. Bebauungsplanentwurf „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ (Stand 01.02.2022)
3. Textteil (Stand 01.02.2022)
4. Begründung (Stand 01.02.2022)
5. N-Check

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Erster Bürgermeister	gez. Angelika Garthe Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Berichtigung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt; dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 36.450 € (brutto). Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung in Höhe von ca. 2.090 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2022	5110610061	42710850	241.239 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	0 EUR
☐ ja ☐ nein		Somit noch verfügbar	241.239 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	2.000 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	239.239 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☒ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:
1.600 €/p.a.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

N!-Check:

☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

N!-Check Team: Annabell Widmaier, Gabriele Klein

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung:

I. Sachstand

0. Bisherige Beratungen

Die Entwicklung des bestehenden Baugebietes „Ebene und Schelmenäcker“ wurde in den Gremien seit 2009 wie folgt beraten. Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

27.04.2009 (BV 9/2009)	OR	Ortsbauplan soll nicht komplett aufgehoben werden, sondern je nach Dringlichkeit in einzelnen Quartieren überplant werden.
25.05.2011	OR	Beschluss zur Klausur vom 06.04.2011: Nachverdichtung für Quartiere 1 bis 3 (Roßbergstraße und südwestl. Kornbühlstraße) bei Nachfrage; Quartiere 4 und 5 (südl. Schelmenstraße und südl. Kornbühlstraße) nicht überplanen.
04.07.2011 (Sachvortrag)	OR	Empfehlungsbeschluss: keine Nachverdichtung der Quartiere 4 und 5 und kein Bebauungsplanverfahren zur Nachverdichtung
01.04.2019 (BV 2019/080)	ORnö	Vorberatung: Darstellung möglicher Änderungen der überbaubaren Flächen aus städtebaulicher Sicht für die Quartiere 1 bis 3: - für Quartiere 1 und 2 (textliche Rahmenbedingungen) - für Quartier 3 (Entwurf von 08/2018: Nachverdichtung mit kleiner Stichstraße; erforderlicher Vertrag mit beteiligten Erbengemeinschaften wurde aber nicht unterzeichnet.) Änderungsverfahren wurde nicht eingeleitet.
03.02.2020	ORnö	Vorberatung für Quartier 1 (Roßbergstraße)
04.05.2020 (BV 2020/083)	OR	Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Roßbergstraße“ (Parzellen Nr. 2449, 2452/1 teilweise, 2461 und 2466)
26.05.2020 (BV 2020/083)	GR	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Quartier Roßbergstraße“
22.06.2020	ORnö	Bebauungsplan „Quartier Roßbergstraße“: Bebauungsvariante 2 ausgewählt; Erschließung durch Ausbau der Roßbergstraße; Bauverpflichtung innerhalb von 10 Jahren
16.11.2020	OR	Sachstand
31.05.2021	ORnö	Vorberatung bzgl. Bauanfragen

1. Planungsanlass und Planbereich

Seit dem Jahr 2009 wurden mehrere Anfragen zur Bebauung von Grundstücken in dem am östlichen Rand des Ortszentrums von Wendelsheim gelegenen Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ an die Stadt Rottenburg am Neckar gerichtet. Die betreffenden Grundstücke waren anhand der geltenden planungsrechtlichen Vorgaben durch den Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ aus den 1950er Jahren mit Bauverbot belegt oder noch nicht erschlossen.

Es stellte sich außerdem die Frage, wie eine maßvolle Nachverdichtung in dem Baugebiet ermöglicht werden kann entsprechend dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die damalige Prüfung mit Einteilung in fünf Quartiere zeigte auf, dass es im Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ durchaus Potenziale zur Nachverdichtung gibt. Diese befinden sich zum einen im Bereich von unbebauten erschlossenen Grundstücken, sog. Baulücken. Zum anderen aber auch in Bereichen, die auf Grund der „engen“ Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen derzeit nicht genutzt werden können. Auf der Basis des seit 24.11.1953 rechtsverbindlichen Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ (siehe Anlage 1) können dort keine Baugenehmigungen erteilt werden. Zur Bebauung der betreffenden Flächen ist eine Änderung der planungsrechtlichen Grundlage erforderlich.

Nachverdichtungspotenziale waren mehrfach quartiersweise betrachtet worden; verschiedene Konzepte wurden auf Initiative der Eigentümer skizziert. Die Planungen gerieten auf Grund der Flächenverfügbarkeit bzw. Kostentragung der erforderlichen Erschließungen ins Stocken.
Für das „Quartier Roßbergstraße“ hat der Gemeinderat am 26.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

Mittlerweile könnten weitere zusätzliche Baumöglichkeiten in Form von Bestandsergänzungen oder eigenständigen Gebäuden im gesamten Gebiet angestrebt werden, die noch nicht bekannt sind. Daher wird ein Planverfahren zur Nachverdichtung für das gesamte Gebiet als sinnvoll erachtet, in dem gleichzeitig die frühere Planung anhand des Bestandes aktualisiert werden kann. Anstelle der bisherigen Quartiersbetrachtungen und „abschnittsweisen“ Planänderungen soll nun der gesamte Bereich des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ mit einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB überplant werden.

Für den bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ wird im Zuge der Neufassung auch ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Mit der Neufassung verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, die planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplans wird teilweise abweichend vom bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ abgegrenzt: Die Randbereiche zum Ortszentrum werden nicht mehr einbezogen. Dort wird die Zulässigkeit von Vorhaben in den betreffenden Bereichen künftig nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Ebenso entfällt der nördliche Abschnitt der Kelterstraße ab Parzelle Nr. 2593, der bisher mit einer Grünzone überplant war. Dieser Bereich wird in das projektierte Plangebiet an der Schönblickstraße einbezogen (siehe Begründung, Anlage 2).
Mit dem neuen Geltungsbereich ergibt sich auch eine Überlagerung des im Osten angrenzenden Bebauungsplans „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966. Ein Teil der Parzelle Nr. 2446 und die begradigten Einmündungsbereiche in die Schwabstraße werden in die Neufassung einbezogen.

Der rund 4,7 ha große Planbereich der Neufassung wird wie folgt begrenzt (siehe Anlage 2):
- im Norden durch die bebauten Wohnbaugrundstücke an der Schönblickstraße (nördlich angrenzend an die Bebauung Kelterstraße Nr. 13 bis 27) und die Wegparzelle Nr. 2614/1,
- im Nordosten durch den Bebauungsplan „Obere Ebene“, rechtsverbindlich seit 04.05.1993, durch die Straße „In der Ebene“, Parz. Nr. 2430/4 (ab der Einmündung der Kornbühlstraße, Parz. Nr. 2469/1),

- im Osten durch den Bebauungsplan „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966, durch die bebauten Parzellen Nr. 2441 (In der Ebene 14) und Nr. 2442 (Schwabstraße 15) sowie die Schwabstraße (Parz. Nr. 2433/1),
- im Süden durch die Landesstraße L 371 (Parz. Nr. 2290/1) und die Wurmlinger Straße (Parz. Nr. 98/4) bis zur Parzelle Nr. 2317/4 (Wurmlinger Straße 35),
- im Südwesten durch die Parzellen Nr. 2317/4 (Wurmlinger Straße 35), Nr. 2317/6 (Kornbühlstraße 16/1) und Nr. 2316 (Wurmlinger Straße 31),
- im Westen durch die Parzellen Nr. 2313/5 (Schelmenstraße 8/3), Nr. 2315/1 (Schelmenstraße 12), Nr. 107/2 (Schelmenstraße 11), Nr. 110 (Kelterstraße 12) und Nr. 110/2 (Kelterstraße 14),
- im Nordwesten durch die Parzellen Nr. 2605/1 (Kelterstraße 11) und Nr. 2605/2 (Kelterstraße 11/1).

Die nördlich gelegenen Teilbereiche (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) des bestehenden Baugebietes sind durch ihre steile Süd-West-Hanglage gekennzeichnet. Die südlich daran anschließenden Bereiche weisen ein geringeres Gefälle auf.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

2.1 Fachplanungen und Flächennutzungsplan

Wasserschutzgebiet: Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 07.11.2007). Diese Rechtsverordnung wird nachrichtlich übernommen.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 17.12.2021) ist die Fläche des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ als Misch- und Wohnbaufläche im Bestand dargestellt: der Teilbereich westlich der Kornbühlstraße als Mischbaufläche, die Teilbereiche östlich der Kornbühlstraße und nördlich der Kelterstraße als Wohnbaufläche.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2 Planungsgrundsätze zur Entwicklung von Bauflächen

Zur Entwicklung von Bauflächen sollen laut Gemeinderatsbeschluss nur noch Bauflächen entwickelt werden, wenn die Stadt Rottenburg am Neckar Eigentümerin der dortigen Flächen geworden ist. Diese Planungsgrundsätze gelten in erster Linie für die Baulandentwicklung im Außenbereich. Im Innenbereich stellt sich die Sachlage differenzierter dar, insbesondere, wenn das betrachtete Gebiet bereits überplant bzw. schon bebaut ist. Im vorliegenden Fall ist es zur Stärkung der Innenentwicklung sinnvoll, weitere Baumöglichkeiten durch einen neu gefassten Bebauungsplan zu schaffen.

2.3 Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953, setzt als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB Erschließungsstraßen und überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit Baulinien sowie Bauverbotsflächen fest. Entlang der Erschließungsstraßen sind „vordere“ Baulinien als Begrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Daran schließen sich großzügig bemessene nicht überbaubare Flächen als „Grünzone“ in den rückwärtigen Bereichen an. Die überbaubaren Flächen weisen unterschiedliche Tiefen und Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße auf.
Das Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ wurde teilweise abweichend von der ursprünglichen Planung realisiert. Einige der geplanten Erschließungsstraßen sind nicht gebaut worden (zwei westlich der Kornbühlstraße vorgesehene Straßen und der östliche Teil der Roßbergstraße; der westliche Teil der Roßbergstraße ist nur provisorisch angelegt). Auch die Bebauung spiegelt nicht über-

all die zugrundeliegende Planung wieder. Bei mehreren Grundstücken (z.B. im Bereich der Kelterstraße) sind die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich ihrer Baulinien nur andeutungsweise eingehalten.

Viele Grundstücke, deren Größe nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Flächen entspricht, verfügen über sehr großzügig dimensionierte Freiflächen. Auf der Grundlage des Ortsbauplans sind dort keine zusätzlichen Gebäude möglich. Nur in einzelnen Fällen bestehen Möglichkeiten für untergeordnete An- und Erweiterungsbauten an den Bestand. Für eine maßvolle Nachverdichtung des gesamten Gebietes muss neues Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

2.4 Dorfbildsatzung

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ befindet sich mit seinem westlichen Abschnitt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

Für den Geltungsbereich der Neufassung, der keine Strukturen des Ortskerns mehr enthält, soll die Dorfbildsatzung künftig nicht mehr gelten. Dadurch werden die Parzellen Nr. 2315 (anteilig), 2317/1 (anteilig), 2317/3 und 2320 im Bereich Kornbühl-/Schelmenstraße, die bislang innerhalb der Dorfbildsatzung lagen, nicht mehr der „Ortskernbebauung“ zugeordnet.

2.5 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die von der Neufassung betroffenen Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraßen und einer schmalen Parzelle (Nr. 2465/2, zwischen Schelmenstraße und Roßbergstraße) ausschließlich in Privateigentum.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung - für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

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

Mit dem Verfahren zur Neufassung wird auch die Aufhebung des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ durchgeführt.

4. Planungskonzeption

Die städtebauliche Konzeption für das überwiegend bebaute Wohngebiet zielt darauf ab, die großen Grundstücksflächen städtebaulich sinnvoll „nachzuverdichten“. Ergänzend zu den gewachsenen Baustrukturen wird eine städtebaulich geordnete, maßvolle und verträgliche Bebauung ermöglicht. Der Gebietscharakter wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung gewahrt. Die Strukturen zur Höhenentwicklung und zur überwiegenden Orientierung an den Erschließungsstraßen werden aufgegriffen. In den meisten Bereichen wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, ausgenommen topografisch exponierte Abschnitte (nördliche Kelterstraße und „In der Ebene“). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig bemessen. Für Bereiche mit großen und tiefen Grundstücksflächen werden Möglichkeiten zur „Bebauung in zweiter Reihe“ geschaffen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, bei denen dies auf Grund der Topografie städtebaulich nicht sinnvoll ist (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) oder bei denen die Bebauung weiterhin einen Abstand zur Landesstraße auf Grund des „Anbauverbotes“ einhalten muss bzw. der „grüne Ortseingang“ erhalten werden soll (am südlichen Gebietsrand).
Wenn eine „Bebauung in zweiter Reihe“ realisiert werden soll, muss die gesicherte Erschließung jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Gebietes bleibt in seiner bestehenden Form erhalten. Die bislang nicht realisierten ursprünglich geplanten Straßen entfallen - mit Ausnahme der Roßbergstraße im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes; diese wird durchgängig mit einem 3,80 m breiten Asphaltstreifen ohne Gehweg auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens flächensparend ausgebaut. Die bislang nicht erschlossenen unbebauten Grundstücke im Bereich der Roßbergstraße können nach dem Straßenausbau bebaut werden.
Der ruhende Verkehr muss auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,4
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Traufhöhe (4,0 m = „eingeschossig“ mit Kniestock und 6,0 m = „zweigeschossig“) und maximale Firsthöhe (8,80 m)
Bauweise:	offene Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
überbaubare Grundstücksflächen:	15 bis 17 m tief; Baugrenzen mit 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, in wenigen Straßenzügen 3 m bzw. 6 m Abstand
Verkehrsflächen:	öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung
Flächen für Nebenanlagen:	ein Nebengebäude mit maximal 20 m³ umbautem Raum, 2,50 m Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Stellplätze und Garagen:	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, teilweise auch auf gesondert ausgewiesenen Flächen
von Bebauung freizuhaltende Flächen:	20 m breiter Anbauverbotsstreifen entlang der L 371
Gehölzpflanzungen:	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher; Dachbegrünung
Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:	für Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Straßenbeleuchtung

4.2. Örtliche Bauvorschriften

Dachaufbauten:	zulässig auf Dächern ab 30° Dachneigung; Begrenzungen hinsichtlich Anzahl, Größe und Abständen
Werbeanlagen:	nur an der Stätte der Leistung zulässig, nicht leuchtend
unbebaute Grundstücksflächen:	Pflicht zur Begrünung; „Schottergärten“ unzulässig
Müllplatz:	Eingrünung
Einfriedungen:	maximal 1 m Höhe; Materialvorgaben

Außenantennen:	nur eine Anlage pro Gebäude
Stellplatzverpflichtung:	mindestens ein Stellplatz pro Wohnung unter 60 m² Wohnfläche, 1,5 Stellplätze ab 60 m² Wohnfläche
Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser:	eine Zisterne pro Baugrundstück; Mindestgröße 5 m³; je 30 m² angeschlossener unbegrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Volumen

5. Gutachten / Planungen

Zur Ermittlung planerischer Grundlagen wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Dabei wurden die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten der unbebauten Grundstücke und der noch auszubauenden Roßbergstraße untersucht. Es ergaben sich deutliche Anzeichen für die Betroffenheit besonders geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel). Daher wird eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Zusätzliche Begehungen müssen im Frühjahr erfolgen bzw. bis in den Spätsommer hinein andauern, falls Wochenstubenkontrollen bzgl. der Fledermäuse nötig werden. Ggf. werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 5 wird verwiesen.

Im Zuge der Planverwirklichung wird die Roßbergstraße (Parz. Nr. 2452/1), die lediglich im westlichen Teilbereich provisorisch angelegt ist, ausgebaut. Die Erschließungsplanung wurde durch das Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet.

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist für das weitgehend bebaute Plangebiet nicht erforderlich. Die von der Neufassung betroffenen Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraßen und einer schmalen Parzelle (Nr. 2465/2, zwischen Schelmenstraße und Roßbergstraße) ausschließlich in Privateigentum.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat Wendelsheim wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 21.02.2022 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 22.02.2022 mündlich mitgeteilt.

Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindestens 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Je nach Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen und der dadurch bedingten Ergänzungen in der Begründung wird ggf. eine erneute Auslegung erforderlich. Danach erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

G. Klein

Ortsbauplan:
„Ebere u. Scheimenäcker."

3. Fertigung

BV 2022/031 - Anlage 1

Föhbergstrasse
Baul. gen. am 30.3.1892
O.W.10.
F.W.17.
F.W.18.
Sig. Ebene
nach Tübingen
F.W.86.
Weg 6.
O.W.9.
Strasse D.
Keltersstrasse
Baul. gen. am 14.10.1874
F.W.89.
F.W.90.
F.W.91.
F.W.81.
O.W.15.
O.W.12.
Baul. gen. am 24.10.1892
Strasse C.
Strasse E.
Strasse A.
Strasse B.
Kelterackerstrasse
O.W.6/2
Bach Nr. 1
Arbach
F.W.64
F.W.63/2
F.W.62.
F.W.61.
F.W.65.
F.W.57.
Landstrasse I. Ordn. Nr. 371.
Vic. Weg 2

Genehmigt
24.11.53

Genehmigung
gemäß Verfügung
Plan wird
wieder

Vervielfältigungen
auf anderem Maßstab

Genehmigung
Tübingen, den 8. Dez. 1954
Vermessungsamt

Vermessungsamt Tübingen

Stadtarchiv Rottenburg am Neckar
7b

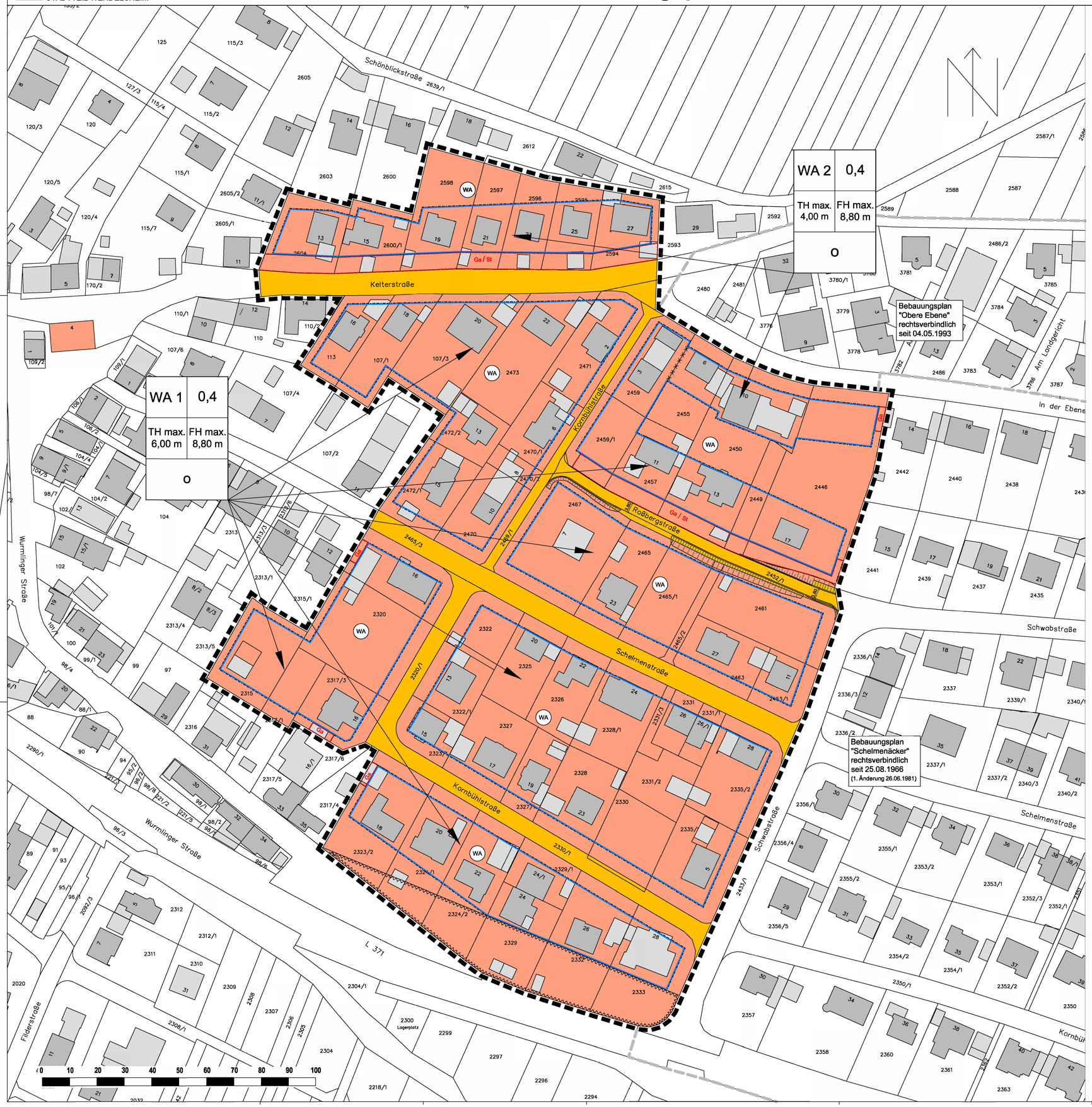
Reg. Nr.:

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

Bebauungsplan "Ebene und Schelmenäcker - Neufassung"

BV 2022/031 -- Anlage 2

M 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO

TH — Traufhöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

FH — Firsthöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga — Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L371)

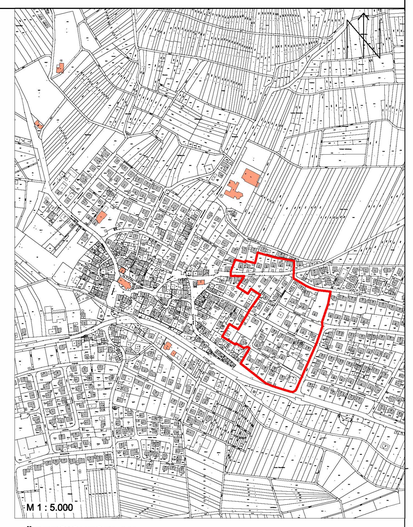
Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA 1, WA 2

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Bauweise	



ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 13a BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung am _____ _____

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung am _____ _____
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteile sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom _____
Begründung in der Fassung vom _____

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB _____

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteile sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom _____
Begründung in der Fassung vom _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen 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

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Ebene und Schelmenäcker - Neufassung"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 01.02.2022 Rechtsverbindlich seit _____

ENTWURF

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“

Textteil vom 01.02.2022

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil

AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den .....

.....
Bürgermeister

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den .....

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

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

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft einschließlich der Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Gesetztes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) 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 durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
GRZ: siehe Planeinschrieb

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
§ 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

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. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die oberste Außenkante des Gebäudes.

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.
TH, FH: siehe Planeinschrieb

Die Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhenbezugspunkt wird in Abhängigkeit von der umgebenden Bebauung und von der Erschließungsstraße durch die Baurechtsbehörde festgelegt.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“ - Wände/Seitenverkleidung zulässig) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten; die Nordseite der Kelterstraße ist davon ausgenommen.

Ausnahmsweise können offene Stellplätze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) - jedoch auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge - zugelassen werden; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Ausnahmsweise können überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“ - Wandverkleidungen unzulässig) zugelassen werden, die die vordere Baugrenze in der Weise überschreiten, dass noch ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 371 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO und Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.
Innerhalb des Anbauverbotsstreifens sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

7. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich; die Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

7.1 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen
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 halboffen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.
Bauliche Anlagen wie Einfriedungen oder Aufschüttungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

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

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

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

9.1 Minimierung der Versiegelung
Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze im privaten Raum sowie sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

9.2 Bodenschutz
Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

9.3 Wasserhaushalt
Der Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

Die Anlage von Retentionszisternen bzw.von konventionellen Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

9.4 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“ ist zu beachten.

9.5 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

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

9.6 Artenschutz

Auf den Artenschutzfachbeitrag des Büros HPC AG wird verwiesen.
Ggf. werden erforderliche Maßnahmen ergänzt.

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

9.7 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe IV. Hinweise, Nr. 7 und 8).

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung ebenfalls umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe IV. Hinweise, Nr. 8). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

10.1 Einzelbaumpflanzung

Je Baugrundstück ab 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) zu verwenden.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen (einschl. unterirdischer Stützbauwerke) in Anspruch genommen werden.

13. Höhenlage des Grundstücks

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

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern.
Der verwertbare Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

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

Sonstige Aufschüttungen für Terrassen dürfen im Anschluss an die Gebäude auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Ebene und Schelmenäcker – Neufassung" außer Kraft.

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 Dachaufbauten, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

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

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:
- zum First 0,50 m (senkrecht gemessen),
- zum Ortgang 1,50 m,
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m,
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen),
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,30 m (waagerecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Traufhöhe 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. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

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

3.2. Müllplatzeingrünung

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

3.3 Einfriedungen und private Stützmauern

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,0 m hoch sein; sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböscht werden.
Sie sind auf das Privatgrundstück zu beschränken, d.h. so anzulegen, dass das Fundament/der Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird. (vgl. I., Nr. 12 und 13 sowie IV. Hinweise, Nr. 3).

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,
- Putzflächen, die entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken sind.

4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (gem. § 37 Abs. 1 LBO) wird für den Geltungsbereich durch Satzung erhöht. Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

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

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener unbegrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf 7,5 l/s x 1 ha nicht übersteigen (siehe I., Nr. 9.3)

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen.

7. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 07.11.2007).
Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2. Baugrunduntersuchungen / Geotechnik

Baugrunduntersuchungen für die Gebäude werden entsprechend DIN 4020 empfohlen.

3. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan der Roßbergstraße ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe I., Nr. 2.2) zu beachten.

4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Relevanzprüfung und vertiefende artenschutzrechtliche Prüfungen des Büros HPC AG
wird ergänzt

5. 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 Bebauungsplans sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen.

6. 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.

7. 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, die auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

8. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Wildobstbäume	Malus sylvestris*	Holzapfel*
	Pyrus pyraster*	Wildbirne*
	Prunus avium*	Vogel-Kirsche*
Obstbäume (Feuerbrand resistente Sorten wählen)	Äpfel: Malus domestica*	Kulturapfel*
		Berlepsch
		Bittenfelder Sämling
		Bohnapfel
		Börtlinger Weinapfel
		Boskop
		Brettacher
		Gehrers Rambour
		Gewürzluiken
		Goldparmäne
		Glockenapfel
		Goldrenette von Blenheim
		Gravensteiner
		Hauxapfel
		Jakob Fischer
		Kaiser Wilhelm
		Klarapfel
		Landsberger Renette
		Öhringer Blutstreifling
		Oldenburger
		Ontario
		Remo
		Rewena
		Rheinischer Bohnapfel
		Schweizer Orangen
		Welschisner
		Zabergäu Renette

	Birnen:	
	Pyrus communis*	Kultur-Birne*
		Gräfin von Paris
		Stuttgarter Geishirtle
	Zwetschgen:	
	Prunus domestrica subsp. domestica*	Echte Zwetschge*
		Frühzwetschge
		Nancy-Mirabelle
		Wangenheims
	Pflaume:	
	Prunus domestica*	Kultur-Pflaume*
	Kirschen:	Burlat
		Frühe Rote Meckenheimer
		Große Schwarze Kirsche
		Hedelfinger
		Knorpelkirsche
		Unterländer
Weitere Laubbäume:	Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn*
	Acer campestre	Feldahorn
	Tilia cordata*	Winterlinde*
	Tilia platyphyllos*	Sommerlinde*
	Carpinus betulus	Hainbuche

* besonders geeignet

Sträucher	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzen für die extensive Dachbegrünung	Sedum album	Schneepolster
	Sempervivum tectorum	Dachwurz
	Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
	Melica ciliata	Perlgras
	Sedum reflexum	Tripmadam
	Potentilla neumanniana	Pechnelke
	Thymus serpyllum/	Frühlingsfingerkraut
	Thymus spec.	Thymian

9. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin empfohlen.
Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

10. DIN Normen / Einsehbarkeit

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

11. Bauantrag / Bauvorlagen

Dem Bauantrag
- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe I., Nr. 2.2) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Rottenburg am Neckar, den 01.02.2022

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

ENTWURF

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“

Begründung vom 01.02.2022

Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren
4.1 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet
4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse
4.3 Planungsrecht
4.4 Dorfbildsatzung
4.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

5. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans
5.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

6. Ziele und Zwecke der Planung
6.1 Städtebauliches Konzept
6.2 Konzeption Verkehrserschließung
6.3 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz
6.4 Grünkonzept / Konzeption für Natur und Landschaft
6.5 Konzeption Klima / Luft
6.6 Konzeption Entwässerung
6.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
7.6 Verkehrsflächen und Anschlussflächen an die Verkehrsflächen
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung
7.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

8. Örtliche Bauvorschriften

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

10. Flächenbilanz

11. Planungs- und Erschließungskosten

12. Folgekosten

Anlage 1: Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953

Anlage 2: Geltungsbereich „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ im Vergleich zum Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der übergeleitete Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ aus den 1950er Jahren sieht „vordere“ Baulinien entlang der Erschließungsstraßen als Begrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen vor. Daran schließen sich großzügig bemessene nicht überbaubare Flächen als „Grünzone“ in den rückwärtigen Bereichen an (siehe Anlage 1).
Ein Entwurf zur Planänderung des Ortsbauplans hin zu einem „qualifizierten“ Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 sah weitere Baumöglichkeiten mit zusätzlicher Erschließung vor; er wurde wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zur Herstellung der Erschließung nicht weiter verfolgt.

Seit dem Jahr 2009 wurden mehrere Anfragen zur Bebauung der Flächen mit Bauverbot an die Stadt Rottenburg am Neckar gerichtet. Die damalige Prüfung, die den Planbereich in fünf Quartiere einteilte, zeigte auf, dass es im Plangebiet „Ebene und Schelmenäcker“ durchaus Potenziale zur Nachverdichtung gibt: Diese befinden sich zum einen im Bereich von unbebauten, erschlossenen Grundstücken, sog. Baulücken. Zum anderen aber auch in Bereichen, die auf Grund der „engen“ Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen derzeit nicht genutzt werden können. Auf der Basis des rechtsverbindlichen Ortsbauplans können dort keine Baugenehmigungen erteilt werden. Zur Bebauung der betreffenden Flächen ist eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich.

Der Ortschaftsrat Wendelsheim hat sich in mehreren Sitzungen mit dem Baugebiet „Ebene und Schelmenäcker“ und seinen Nachverdichtungspotenzialen befasst. Im April 2009 wurde der Beschluss gefasst, dass der Ortsbauplan nicht komplett aufgehoben werden soll, sondern nur einzelne Quartiere überplant werden sollen entsprechend den eingehenden Bauvoranfragen.
Die Nachverdichtungspotenziale wurden mehrfach quartiersweise betrachtet; verschiedene Konzepte wurden auf Initiative der Eigentümer skizziert. Die Planungen gerieten jedoch auf Grund der Flächenverfügbarkeit bzw. Kostentragung der erforderlichen Erschließungen ins Stocken.
Für das „Quartier Roßbergstraße“ hat der Gemeinderat am 26.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Über die bisher betrachteten Quartiere hinaus könnten mittlerweile weitere zusätzliche Baumöglichkeiten in Form von Bestandsergänzungen oder eigenständigen Gebäuden im gesamten Gebiet angestrebt werden, die noch nicht bekannt sind. Daher wird ein Planverfahren zur Nachverdichtung für das gesamte Gebiet als sinnvoll erachtet, in dem gleichzeitig die frühere Planung anhand des Bestandes aktualisiert werden kann. Anstelle der bisherigen Quartiersbetrachtungen und abschnittsweisen Planänderungen soll nun das gesamte Gebiet des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ überplant werden. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, bislang unbebaute Grundstücke angemessen baulich nutzen zu können und die planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen entsprechend dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dabei sollen die gewachsenen Baustrukturen erhalten bleiben und eine städtebaulich geordnete, maßvolle und verträgliche Bebauung ermöglicht werden.

Im Zuge der Neufassung wird ein Aufhebungsverfahren für den bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 17.12.2021) ist die Fläche des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ als Misch- und Wohnbaufläche im Bestand dargestellt: der Teilbereich westlich der Kornbühlstraße als Mischbaufläche, die Teilbereiche östlich der Kornbühlstraße und nördlich der Kelterstraße als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zur Entwicklung von Bauflächen sollen in Rottenburg am Neckar laut Gemeinderatsbeschluss nur noch Bauflächen entwickelt werden, wenn die Stadt Rottenburg am Neckar Eigentümerin der dortigen Flächen geworden ist. Diese Planungsgrundsätze zur Entwicklung von Bauflächen gelten in erster Linie für die Baulandentwicklung im Außenbereich. Im Innenbereich stellt sich die Sachlage differenzierter dar, insbesondere, wenn das betrachtete Gebiet bereits überplant ist (unabhängig von den getroffenen Festsetzungen) und schon bebaut ist. Auch wenn ein Ankauf der Flächen durch die Stadt bevorzugt wird, ist es im vorliegenden Fall zur Stärkung der Innenentwicklung sinnvoll, durch die Neufassung des Bebauungsplans weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Ebene und Schelmenäcker“ grenzt an den östlichen Rand des Dorfzentrums von Wendelsheim. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,7 ha und weist ein Gefälle von 400 Meter über Normalnull (müNN) im Norden bis auf 375 müNN im Südosten auf.
Die nördlich gelegenen Teilbereiche (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) sind durch ihre steile Süd-West-Hanglage gekennzeichnet. Die südlich daran anschließenden Bereiche weisen ein geringeres, annähernd gleichmäßiges Gefälle auf, zunächst nach Südwesten und ab Kornbühl-/Schelmenstraße nach Südosten.

Das Plangebiet der Neufassung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Wohnbaugrundstücke an der Schönblickstraße (nördlich angrenzend an die Bebauung Kelterstraße Nr. 13 bis 27) und die Wegparzelle Nr. 2614/1,
- im Nordosten durch den Bebauungsplan „Obere Ebene“, rechtsverbindlich seit 04.05.1993, durch die Straße „In der Ebene“, Parz. Nr. 2430/4 (ab der Einmündung der Kornbühlstraße, Parz. Nr. 2469/1),
- im Osten durch den Bebauungsplan „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966, durch die bebauten Parzellen Nr. 2441 (In der Ebene 14) und Nr. 2442 (Schwabstraße 15) sowie die Schwabstraße (Parz. Nr. 2433/1),
- im Süden durch die Landesstraße L 371 (Parz. Nr. 2290/1) und die Wurmlinger Straße (Parz. Nr. 98/4) bis zur Parzelle Nr. 2317/4 (Wurmlinger Straße 35),
- im Südwesten durch die Parzellen Nr. 2317/4 (Wurmlinger Straße 35), Nr. 2317/6 (Kornbühlstraße 16/1) und Nr. 2316 (Wurmlinger Straße 31),
- im Westen durch die Parzellen Nr. 2313/5 (Schelmenstraße 8/3), Nr. 2315/1 (Schelmenstraße 12), Nr. 107/2 (Schelmenstraße 11), Nr. 110 (Kelterstraße 12) und Nr. 110/2 (Kelterstraße 14),
- im Nordwesten durch die Parzellen Nr. 2605/1 (Kelterstraße 11) und Nr. 2605/2 (Kelterstraße 11/1).

Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Eine Schank- und Speisewirtschaft („Arbach-Stuben“) ergänzt das weitgehend einheitliche Nutzungsgefüge.
Der westliche Teilbereich des Plangebietes zeigt die städtebaulichen Strukturen des Ortskerns mit dichter Bebauung. Größere Gebäude sind aus landwirtschaftlichen Anwesen her-

vorgegangen, die vor allem mit größeren Nebengebäuden bis in die Grundstückstiefen reichen; die Hauptgebäude sind nahe ihrer Erschließung positioniert und weisen überwiegend zwei Vollgeschosse und steile Dächer auf.

Der östliche Teil des Plangebietes zeigt die städtebaulichen Strukturen einer Ortserweiterung der 1950/60er Jahre in offener Bauweise: Einzelhäuser und vereinzelte Doppelhäuser auf jeweils großen Grundstücksflächen. Die Hauptgebäude dort weisen vorrangig ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss auf. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Nebengebäude vorhanden, jedoch keine sog. „Bebauung in zweiter Reihe“.
Die Bebauung tritt in Folge der Hanglage mit zwei Geschossen (und teilweise plus Untergeschoss) nach Süden in Erscheinung. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist das Gelände so steil, dass die Gebäude einen großen Abstand zu ihrer südlich gelegenen Erschließung haben, hoch aufragen bzw. die vorgelagerten Garagen deutlich in Erscheinung treten.

Im Plangebiet sind einige erschlossene Grundstücke noch unbebaut („Baulücken“) oder nur mit Scheunen „untergenutzt“. Einzelne Grundstücke sind noch nicht komplett erschlossen. Darüber hinaus könnten weitere Gebäude auf großen, bereits bebauten Grundstücken ergänzt werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

4.1 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 07.11.2007); diese Rechtsverordnung wird nachrichtlich übernommen.

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die von der Neufassung betroffenen Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. In vielen Fällen entsprechen die Grundstücksgrößen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Flächen.
Die Erschließungsstraßen und eine schmale Parzelle (Nr. 2465/2 zwischen Schelmenstraße und Roßbergstraße) sind in städtischem Eigentum. Die Roßbergstraße (Parz. Nr. 2452/1), die lediglich im westlichen Teilbereich provisorisch angelegt ist, wird im Zuge der Planverwirklichung ausgebaut.

4.3 Planungsrecht

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953, setzt als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB Erschließungsstraßen und überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit Baulinien sowie Bauverbotsflächen fest. Die überbaubaren Flächen weisen unterschiedliche Tiefen und Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße auf; sie verlaufen überwiegend parallel zu den Höhenlinien.

Das Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ wurde teilweise abweichend von der ursprünglichen Planung realisiert. Einige der geplanten Erschließungsstraßen sind nicht gebaut worden: zwei westlich der Kornbühlstraße vorgesehene Straßen und der östliche Teil der Roßbergstraße; der westliche Teil der Roßbergstraße ist mit einem ca. 4 m breiten Asphaltstreifen einem Weg vergleichbar provisorisch angelegt. Auch die Bebauung spiegelt nicht überall die zugrundeliegende Planung wieder: Bei mehreren Grundstücken sind die überbaubaren

Grundstücksflächen einschließlich ihrer Baulinien nur andeutungsweise eingehalten wie z.B. im Bereich der Kelterstraße.
Viele Grundstücke verfügen über sehr großzügig dimensionierte Freiflächen, die in den rückwärtigen Bereichen als „Grünzone“ festgesetzt sind. Hinter der an der Erschließungsstraße orientierten Randbebauung haben sich großzügige Gärten mit Nebenanlagen und Garagen entwickelt. Dort sind auf der derzeitigen Planungsgrundlage keine zusätzlichen Gebäude möglich. Nur in einzelnen Fällen bestehen Möglichkeiten für untergeordnete An- und Erweiterungsbauten an den Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung des gesamten Gebietes ist bislang nicht möglich.

Für eine angemessene bauliche Nutzung der unbebauten Grundstücke bzw. der Baulücken und für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich muss Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplans wird teilweise abweichend vom bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ abgegrenzt (siehe Anlage 2).
Die Randbereiche zum Ortszentrum werden nicht mehr einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den betreffenden Bereichen wird künftig nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Das bedeutet, dass Vorhaben dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Ebenso entfällt der nördliche Abschnitt der Kelterstraße ab Parz. Nr. 2593, der bisher mit einer Grünzone überplant war. Der Bereich wird in das projektierte Plangebiet an der Schönblickstraße einbezogen.

Auf Grund der entfallenden Teilbereiche wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur Neufassung auch ein Aufhebungsverfahren für den Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ durchgeführt.

Außerdem ergibt sich durch den Geltungsbereich der Neufassung eine Überlagerung mit dem im Osten angrenzenden Bebauungsplan „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966. Ein Teil der Parzelle Nr. 2446 und die begradigten Einmündungsbereiche in die Schwabstraße werden in die Neufassung einbezogen.

4.4 Dorfbildsatzung

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ lag bislang mit seinem westlichen Abschnitt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

Für den Geltungsbereich der Neufassung, der keine Strukturen des Ortskerns mehr enthält, gilt die Dorfbildsatzung künftig nicht. Die bislang im Bereich Kornbühl-/Schelmenstraße innerhalb der Dorfbildsatzung gelegenen Parzellen Nr. 2315 (anteilig), 2317/1 (anteilig), 2317/3 und 2320 werden nicht mehr der „Ortskernbebauung“ zugeordnet (siehe Anlage 2).

4.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

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

5. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

5.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Die Stadt Rottenburg am Neckar beauftragte die HPC AG, Rottenburg am Neckar mit den dazu erforderlichen Untersuchungen und der artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

Das artenschutzrechtliche Potenzial im Bereich der betroffenen Flächen, der unbebauten Grundstücke und der noch auszubauenden Roßbergstraße, wurde beurteilt.
„Im Bereich der unbebauten Grundstücke erfolgt zum Teil eine Nutzung als Garten, teils handelt es sich um reine Wiesenflächen. Auf mehreren Baugrundstücken stocken zudem einige Obst- bzw. Nussbäume mit Habitatfunktion für Fledermäuse und Vögel. Die Bestandsgebäude verfügen zum Teil über Einschlupfmöglichkeiten für die genannten Artengruppen. Abgesehen davon bieten das Plangebiet und bereichsweise auch die ungenutzten Baugrundstücke Habitatpotenzial für die europarechtlich geschützte Zauneidechse. Zudem gibt es keine Hinweise auf den dauerhaften Aufenthalt weiterer artenschutzrechtlich bedeutsamer Artengruppen oder Arten.“
Die Untersuchungen ergaben zusammenfassend:
„Im Zuge einer möglichen Bebauung der ungenutzten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ ist eine Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln und der Zauneidechse nicht auszuschließen.
Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG für genannte Arten bzw. Artengruppen im Zuge des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Zur abschließenden Prüfung der Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- *Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Artengruppe der Fledermäuse und Vögel,*
- *Festsetzung zum Erhalt des Habitatbaums (Walnuss) am Grundstücksrand des Flurstücks Nr. 2446,*
- *vorsorgliche Anlage eines Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Zauneidechse,*
- *Durchführung vorsorglicher Vergrämungsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 2459/1 zum Schutz der Zauneidechse.“*

Auf Grund der deutlichen Anzeichen für die Betroffenheit besonders geschützter Arten werden vertiefende artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich. Zusätzliche Begehungen müssen im Frühjahr erfolgen bzw. bis in den Spätsommer hinein andauern, falls Wochenstubenkontrollen bzgl. der Fledermäuse nötig werden.

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel für das überwiegend bebaute Wohngebiet besteht darin, die großen Grundstücksflächen, „Grünzonen“ und vereinzelten „Baulücken“ entsprechend dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ baulich nutzen zu können. Die bestehenden Lücken sollen künftig geschlossen und große Grundstücksflächen städtebaulich sinnvoll „nachverdichtet“ werden können.
Der Gebietscharakter wird hierbei mit Bezug auf die vorhandene Bebauung gewahrt. Die gegebenen Strukturen zur Höhenentwicklung und zur überwiegenden Orientierung an den Erschließungsstraßen werden aufgegriffen.
Für Bereiche mit großen und tiefen Grundstücksflächen werden Möglichkeiten zur „Bebauung in zweiter Reihe“ geschaffen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, bei denen dies auf Grund der Topografie städtebaulich nicht sinnvoll ist (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) oder bei denen die Bebauung weiterhin einen Abstand zur Landesstraße einhalten muss auf Grund des „Anbauverbotes“ bzw. zur Erhaltung des „grünen Ortseingangs“ (südlicher Gebietsrand).

6.2 Konzeption Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept bleibt in seiner bestehenden Form erhalten. Die bislang nicht realisierten ursprünglich geplanten Straßen werden für die Gebietserschließung nicht mehr benötigt, ausgenommen die Roßbergstraße im Nordosten des Plangebietes. Sie ist bislang nur im westlichen Abschnitt und nur provisorisch angelegt und wird durchgängig ausgebaut.
Die Bebaubarkeit der dort vorhandenen unbebauten Grundstücke wird somit wie ursprünglich geplant ermöglicht. Der flächensparende Ausbau sieht einen 3,80 m breiten Asphaltstreifen ohne Gehweg mit seitlichen Böschungsflächen bzw. Einschnitten in Folge der Topografie vor.
Der ruhende Verkehr muss auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden.
Für eine „Bebauung in zweiter Reihe“ muss deren gesicherte Erschließung im Baugenehmigungsverfahren jeweils nachgewiesen werden.

6.3 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wurde bisher weitgehend baulich mit Haupt- und Nebengebäuden, mit Garagen und Carports in Kombination mit Gartenflächen genutzt.
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.
Im Zuge der ergänzenden Bebauungen ist der Oberboden getrennt abzutragen, zu lagern und auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.
Dadurch dass das Plangebiet nachverdichtet wird, kann Versiegelung von Außenbereichsflächen vermieden werden.

Durch die Nachverdichtung im Gebiet kommt es zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Daher wird der Ausbau der Roßbergstraße auf das erforderliche Mindestmaß der Straßenbreite beschränkt.

Außerdem soll das unbelastete Niederschlagswasser durch die Anlage von Zisternen und von begrünten Dachflächen zurückgehalten werden: 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. Zudem sind Dächer bis 15° Dachneigung zwingend extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme begünstigt ein gutes Mikroklima und auch die Regenwasserrückhaltung, die insbesondere wichtig ist, da es sich bei dem Plangebiet um ein stark geneigtes Gelände handelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone III B; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

6.4 Grünkonzept / Konzeption für Natur und Landschaft

Die verfügbaren Flächen im Innenbereich sollen für Wohnbebauung sinnvoll nachverdichtet werden. Auf den Baugrundstücken sind Neupflanzungen von (Laub-)Bäumen und Sträuchern unter Verwendung einheimischer Arten zur Erhaltung des Spektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.
Für die Anlage öffentlicher Grünflächen stehen keine Flächen zur Verfügung. Dies wird durch die nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten in der freien Landschaft und die vorhandene bzw. geplante Baustruktur in offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser) „aufgewogen“.

6.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Pflanzgeboten verbessert: Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt. Private Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt.

6.6 Konzeption Entwässerung

Für das Bestandsgebiet, dessen Entsorgung über ein Mischsystem erfolgt, bestehen keine Planungen. Zur Entlastung des Mischwasserkanals sind „Rückhaltemaßnahmen“ in Form von Zisternen und Dachbegrünung vorgesehen.

6.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten auf Grund des beschleunigten Verfahrens als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Umweltbelange sind im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften durch Festsetzungen zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt, zum Baumschutz, zur Beleuchtung, zur Dachbegrünung, zur Bepflanzung der Grundstücke berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden ergänzt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Ergänzung und Nachverdichtung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen gegeben. Die Wohnbebauung wird in ihrer „ein-

bis zweigeschossigen“ Höhenentwicklung und ihrer offenen Bauweise beibehalten. Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neufassung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker“ setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest und bildet somit die Bestandsnutzung ab.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
Als Ausnahmen können nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (mit maximalen Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.
Die maximale Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgrößen 0,4. Die Grundflächenzahl kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück nur unterbauen).

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauung mit dem Ziel, dass die Höhenentwicklung die vorhandenen Gebäudehöhen aufgreift und Spielräume für Erweiterungen bietet. Weitgehend wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht; auch in den Bereichen, in denen derzeit noch eine eingeschossige Bebauung überwiegt. Lediglich in den topografisch exponierten Straßenzügen (nördliche Kelterstraße und „In der Ebene“) wird weiterhin eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
Bei den maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen wurden die mittlerweile bautechnisch relevanten Geschosshöhen berücksichtigt.

Da es sich bei dem Plangebiet „Ebene und Schelmenäcker“ um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, wurden die gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO erforderlichen Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen abweichend von der üblichen Festsetzung für „Neubaugebiete“ geregelt. Die ergänzende Bebauung soll sich dem Gelände und der vorhandenen Bebauung optimal anpassen. Daher wird die Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhenbezugspunkt in Abhängigkeit von der umgebenden Bebauung von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Auf die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen wurde im Hinblick auf die Hanglage des Plangebietes und die bauliche „Ausnutzung“ des Geländes im Sinne der Nachverdichtung verzichtet.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept in offener Bauweise ermöglicht die Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäusern. Damit soll eine dem Bestand angepasste aber auch „dichtere“ Bebauung ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch möglichst einheitliche Baugrenzen für eine weitgehend straßenbegleitende Bebauung geregelt (überwiegend 5 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien, in wenigen Straßenzügen 3 m Abstand). In den steileren Bereichen halten die Baugrenzen mit 6 m einen größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie ein als in den flacher geneigten Abschnitten. Insgesamt bieten die überbaubaren Grundstücksflächen mit „Tiefen“ zwischen 15 m und 17 m ein hohes Maß an Flexibilität für die Gebäudeanordnung.

Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wurde im Hinblick auf Nachverdichtung und Breitstellung von Wohnraum verzichtet. Dementsprechend können auch sog. „Mehrfamilienhäuser“ realisiert werden, natürlich unter Einhaltung der Höhenvorgaben.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf einem Baugrundstück kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Nebengebäude mit maximal 20 m³ umbautem Raum errichtet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass private Freiflächen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Der zusätzlich festgesetzte Mindestabstand der Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie von 2,50 m dient der Freihaltung von Vorgartenbereichen. Vorhandene genehmigte Nebenanlagen haben „Bestandschutz“.

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“ - Wände/Seitenverkleidungen zulässig) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden. In den steilen Bereichen, in denen die vordere Baugrenze einen etwas größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhält (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße), sind in diesem Abstand separate Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt; dies bildet den Bestand ab bzw. berücksichtigt die besondere Grundstückssituation.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Ausfahren aus den Garagen gewährleistet werden; zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Der nördliche Abschnitt der Kelterstraße ist wegen der dortigen Gegebenheiten davon ausgenommen.

Überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“ - Wände/Seitenverkleidungen unzulässig) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der für Garagen und Stellplätze gesondert festgesetzten Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie die vordere Baugrenze zwar überschreiten, jedoch einen Abstand von mindestens 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Carports gewährleistet und eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer vermieden werden.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang der L 371 ist ein 20 m breiter Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO und Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit unzulässig. Die freizuhaltende Fläche läuft im angrenzenden „Übergang“ zur Wurmlinger Straße nach Westen von Parz. Nr. 2324/2 (Kornbühlstraße 22) bis zur Parz. Nr. 2323/2 (Kornbühlstraße 18) auf null aus. Der „grüne Ortseingang“ bleibt erhalten.
Im Anbauverbotsstreifen bedürfen auch genehmigungsfreie Anlagen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung (RP Tübingen).

7.6 Verkehrsflächen und Anschlussflächen an die Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandenen Straßen einschl. der noch auszubauenden Roßbergstraße werden planungsrechtlich gesichert.
Der Ausbau der Roßbergstraße erfolgt bedarfsorientiert flächensparend mit einem 3,80 m breiten Asphaltstreifen ohne Gehweg. Auf Grund der Topografie sind Böschungen erforderlich. Auf der nördlichen Seite wird ca. 3 m tief eingegriffen, auf der südlichen Seite weniger tief abgeböscht; die Randflächen werden begrünt.
Entlang der Verkehrsflächen, die keinen Gehweg aufweisen, ist ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen; dieser muss sich außerhalb von Grundstückseinfriedungen befinden und von den jeweiligen Eigentümern als Rasenfläche oder „halboffen“ unterhalten und von jeglichen baulichen Anlagen wie z.B. Mauern oder Zäunen freigehalten werden.

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

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

Zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind Pflanzgebote festgesetzt. Pro Baugrundstück ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestens 50 % der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll neben der Begrünung der Baugrundstücke erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

Von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

7.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

7.10 Höhenlage der Grundstücke

Die Anpassung der Baugrundstücke an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke zielt ergänzend zum Bodenschutz darauf, dass der Bestand in dem überwiegend bebauten Gebiet im Zuge der Nachverdichtung berücksichtigt wird und dass sich die hinzukommende Bebauung in die bestehenden Strukturen „einfügt“. Mit der Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen wird der topografischen Situation Rechnung getragen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften, insbesondere die bislang auf Grund der Dorfbildsatzung („Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ vom 29.03.1985) für den westlichen Teil des Plangebietes bestanden, treten außer Kraft.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der Einfriedungen und privaten Stützmauern sowie zur Beschränkung von Außenantennen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Gebietes gesichert bzw. erreicht werden.
Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der „Gaubensatzung“ der Stadt Rottenburg am Neckar an. Auf Vorgaben zu Dachformen und Dachneigungen wurde im Hinblick auf den Gebäudebestand und gestalterische Spielräume für mögliche Ergänzungen verzichtet. Vorgaben für Einfriedungen und private Stützmauern sind entsprechend denen in Baugebieten der Stadt Rottenburg am Neckar üblichen getroffen.

Mit den örtlichen Vorschriften zur Stellplatzverpflichtung, die über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehen, wird dem erhöhten Besatz und dem tatsächlichen Bedarf an Fahrzeugen Rechnung getragen. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden. Der dadurch ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden.
Die Erhöhung ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen geboten: für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze. Die Fläche, die durch den Mindestabstand von 5 m zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften für Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser bilden die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation ab. Sie dienen dazu, die Abwasseranlagen zu entlasten.
Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden.
Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Roßbergstraße, die im westlichen Abschnitt nur provisorisch vorhanden ist, muss komplett ausgebaut werden, damit auch die dortigen unbebauten Grundstücke wie ursprünglich geplant erschlossen werden.
Die Erschließungsbeiträge für das Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ sind nach derzeitiger Rechtslage abgegolten (endgültige Bescheide vom November 1971).

Ein Bodenordnungsverfahren ist für das weitgehend bebaute Plangebiet nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	**4,66 ha**	**100 %**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,18 ha	90 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,48 ha	10 %

11. Planungs- und Erschließungskosten

Der Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Anschluss (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies entspricht einem Gesamt-Honorarvolumen (nach HOAI) von ca. 36.450 Euro (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Die Erschließungsplanung wird vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Für die Erweiterung der Roßbergstraße werden nach Angaben des Tiefbauamtes Kosten in Höhe von ca. 207.000 Euro entstehen.

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):	
Bebauungsplan	rd. 33.150 €
FNP-Berichtigung	rd. 3.300 €
Fachgutachten und -planungen (brutto):	
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	rd. 2.090 €
Vertiefende Betrachtungen	*wird ergänzt*
Summe *(vorläufig)*	**rd. 38.540 €**
ggf. Maßnahmen für den Artenschutz (brutto)	*wird ergänzt*
Erschließungskosten (brutto):	
Erschließungsplanung (Anteil Straße)	rd.. 41.400 €
Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	rd. 207.000 €
Summe	**rd. 248.400 €**

12. Folgekosten

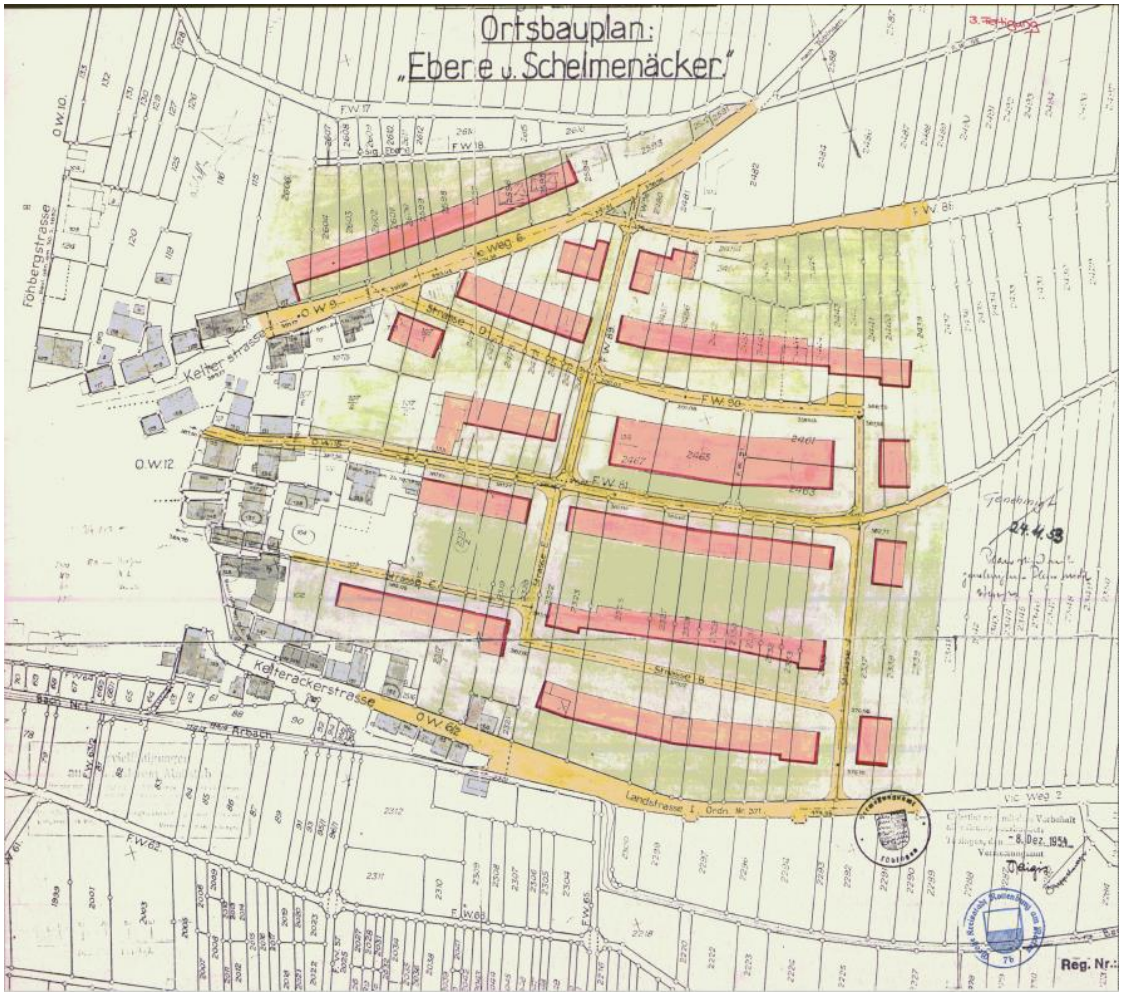
Für Straßen- und Kanalnetzunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Grünpflege und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden durch den Ausbau der Roßbergstraße jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 1.600 € anfallen.

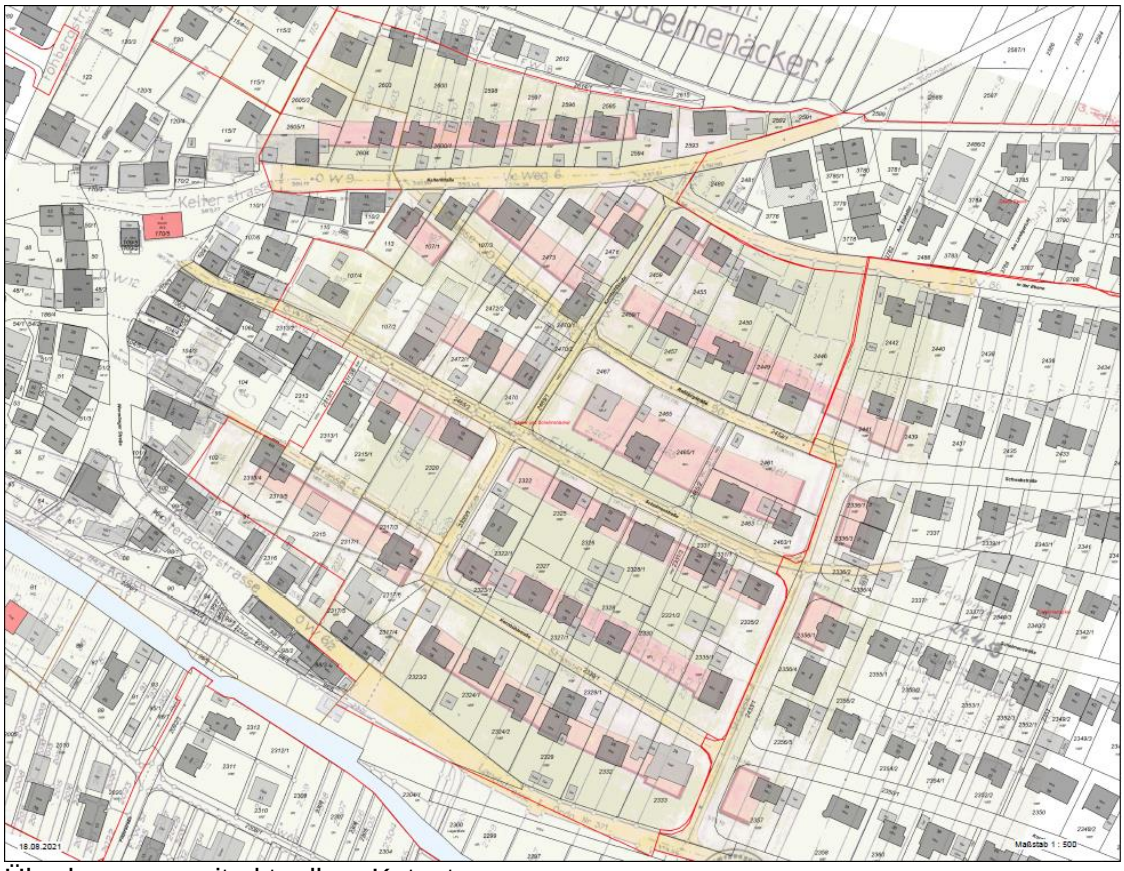
Rottenburg am Neckar, den 01.02.2022

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

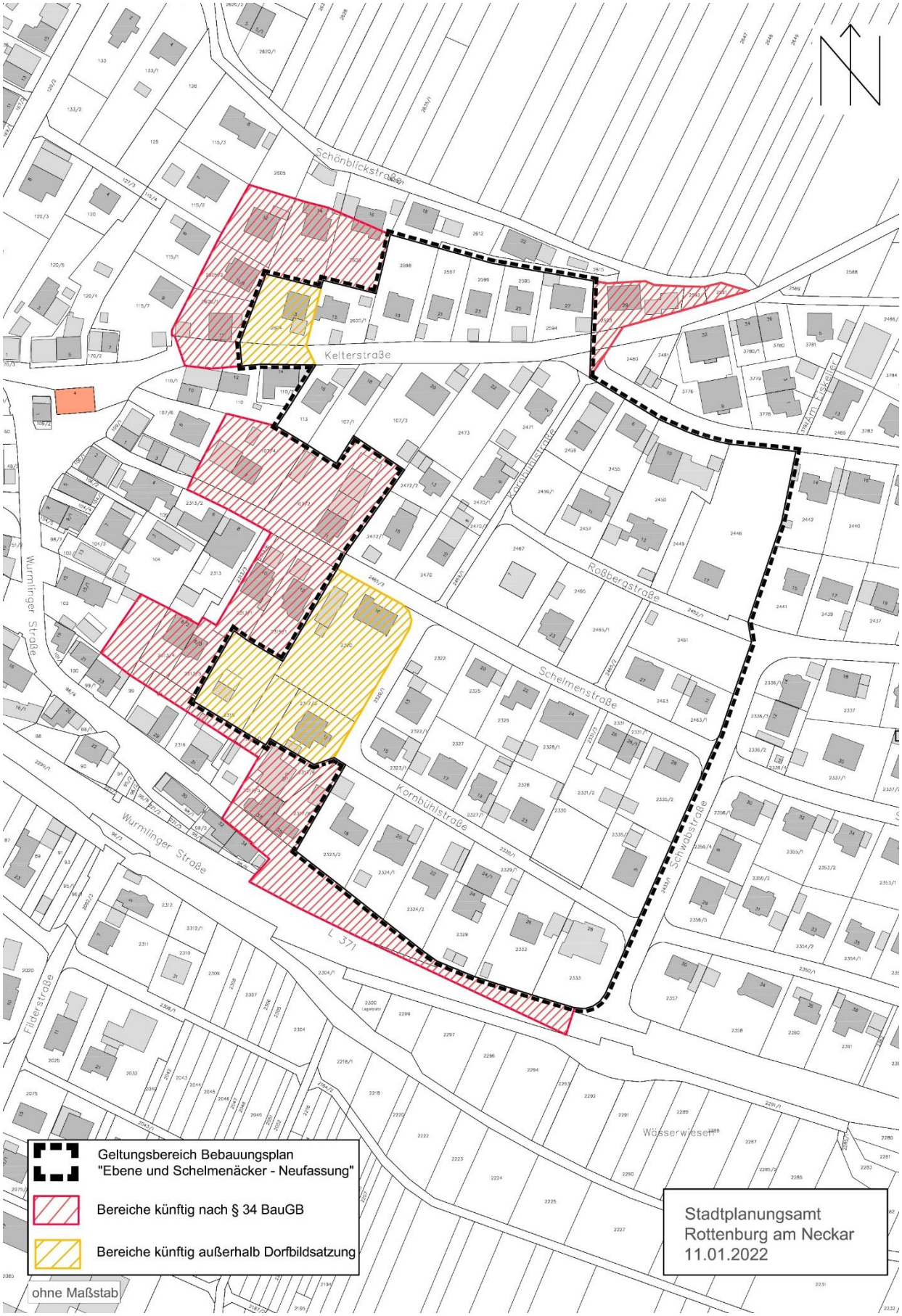
Anlage 1: Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953





Überlagerung mit aktuellem Kataster

Anlage 2: Geltungsbereich „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ im Vergleich zum Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“



KOMMUNALE NACHHALTIGKEIT

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Nachhaltigkeitsstrategie Baden-Württemberg
Nachhaltigkeitsbüro der LUBW

Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für
Bebauungsplan „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“

(Projektname eintragen)

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.
Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
		● ○	●	● ○	○ Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?			○	Bautätigkeit und Gebäudenutzungen verursachen Treibhausgase. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Wirkung nur leicht hemmend.
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	○			Möglichkeiten zur Solarnutzung und zum Einsatz von energieeffizienten Bauteilen sind gegeben.
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?	●			Das Plangebiet liegt im Innenbereich; die Nachverdichtung schont den Außenbereich und ermöglicht den Erhalt der Kulturlandschaft.
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?	○		○	*fördernd*: Die Nachverdichtung im Innenbereich führt zu einer geringeren Flächenversiegelung im Außenbereich; Zisternenpflicht *hemmend*: Versiegelung <--> Grundwasserneubildung
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?	○			Keine Inanspruchnahme der Lebensräume im Außenbereich; durch Nachverdichtung wird die biologische Vielfalt im Außenbereich weniger stark beeinträchtigt.
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?	○		○	*fördernd*: Zisternenpflicht, Dachbegrünung Die Nachfrage nach Baugebieten im Außenbereich wird abgeschwächt. *hemmend*: Nachverdichtung wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus.

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Wirtschaftsstandort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?		●		
Arbeitsplatzangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?		●		
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?		●		Die Planung dient der Sicherung der Einwohnerzahl und damit dem Erhalt der öffentlichen Infrastruktur.
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?	○			Handwerker werden meist aus der Region beauftragt.
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?			●	Kosten durch Straßenbau belasten den städtischen Haushalt.
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?		●		

Soziales und Gesellschaft

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?	○			Familienmitglieder erhalten Baumöglichkeit am Ort; Abwanderung wird vorgebeugt, ggf. Zuwanderungsmöglichkeiten; demographischer Wandel wird ggf. abgeschwächt.
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	○			Das Wohnraumangebot wird erhöht. Die Grundstücke sind jedoch privat, wodurch die Einflussnahme durch die Stadt gering ist.
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?	○			Transparenz durch das Bebauungsplanverfahren: Möglichkeit zu Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

Zusammenfassende Einschätzung:
Die Neufassung des Ortsbauplans "Ebene und Schelmenäcker" beinhaltet folgende nachhaltige Ansätze: – Baulücken können angemessen genutzt werden; ebenso unbebaute Grundstücke nach ihrer Erschließung. – Die planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung werden geschaffen (entsprechend dem Planungsgrundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung"). – Durch die Schaffung von Baumöglichkeiten im Innenbereich werden weniger Flächen im Außenbereich versiegelt. Die Umwandlung der Natur- und Kulturlandschaft in Bauland fällt somit weniger stark aus. – Zisternenpflicht, Dachbegrünung und Grundstückseingrünung wirken sich positiv auf die Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen aus und ermöglichen eine klimaangepasste Bebauung.
Bearbeitet von: Fr. Klein, Fr. Widmaier
Datum: 25.01.2022