



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2022/012

10.01.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Südlich des Arbachs" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften,
Rottenburg am Neckar - Wendelsheim
- Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wendelsheim	24.01.2022	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	25.01.2022	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

13.12.2021 OR/
20.12.2021 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Südlich des Arbachs“ in der Fassung vom 10.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 10.01.2022 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.01.2022 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Stand 10.01.2022)
2. Textteil (Stand 10.01.2022)
3. Begründung (Stand 10.01.2022)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Anpassung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt, dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 5.850 € (brutto).

Machbarkeitsstudie von ca. NN € (brutto)

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Untersuchungen ca. 5.000 € (brutto)

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

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☒ nein	Bereits verfügt über	0 EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	241.239,- EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	5.000 EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	236.239 EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt ☒ ja ☐ nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig	
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

-/-

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- ☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
 Bestandteil der BV 2021/. Seither haben sich keine weiteren Sachverhalte ergeben.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- ☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

Die planungsrechtliche Entwicklung des Baugebiets „Südlich des Arbachs“ wurde in den Gremien wie folgt beraten:

13.12.2021	OR	Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
20.12.2021	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ (GR 2021/293)

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

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

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

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

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

Der rd. 0,33 ha große Planbereich wird begrenzt

- im Westen durch die im Süden bebaute Parzelle Flst. Nr. 518 mit großen rückwärtigen Freiflächen
- im Norden durch den Arbach
- im Osten durch die „Windolfstraße“ und
- im Süden durch die „Schwarzwaldstraße“.

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

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im geltenden **Regionalplan** ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ im Bestand dargestellt. Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der vVG ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im **Landschaftsplan** liegen sowohl Biotopverbundflächen als auch Streuobstwiesen östlich des Plangebiets. Beide Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

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

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

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

3. Verfahren

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

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

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

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

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

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² bzw. insgesamt 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

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

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

4. Planungskonzeption

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

Die bestehenden Gebäude werden nicht erhalten.

Die Flst.Nrn 3, 4, 5 und 3/1 bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung mit seniorengerechtem Geschosswohnungsbau. Eine erste **Machbarkeitsstudie** von Danner Yildiz Architekten zeigt die Möglichkeit der Realisierung von bis über 40 Wohnungen mit Tiefgarage und einer möglichen Tagespflege auf. Drei dreigeschossige Flügel sind windmühlenartig um einen Verbindungsbau angeordnet, in dem sich das Atrium und die vertikale Erschließung befinden. Hiermit wird aufgezeigt, was im Planungsgebiet möglich wäre. Eine genaue Planung wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

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

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

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

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

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

Ruhender Verkehr

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

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

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Als Ausgleich für den durch die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀ entstehenden Retentionsraumverlust von 14 m³ ist geplant, diesen im Plangebiet selbst umzusetzen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, so kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den städtischen Parzelle Flst. Nr. 417 oder 398 durch Abgrabung 14 m³ Retentionsraum geschaffen werden. In beiden Fällen besteht bei einem HQ₁₀₀ keine Überschwemmungsgefahr im Plangebiet. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird zudem oberhalb des Wasserpegels eines HQ_{extrem} liegen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung: „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,4
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Gebäudehöhe
Bauweise:	offene Bauweise; Gebäudetyp
Regenwasserbewirtschaftung:	Einleitung von unbelastetem Regenwasser in Vorfluter

Gehölzpflanzungen:

Pflanzgebote (Bäume und Sträucher)

6. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Habitatstrukturanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

7. Bodenordnung

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich bisher alle in Privateigentum und müssen von der Stadt Rottenburg am Neckar erworben werden. Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

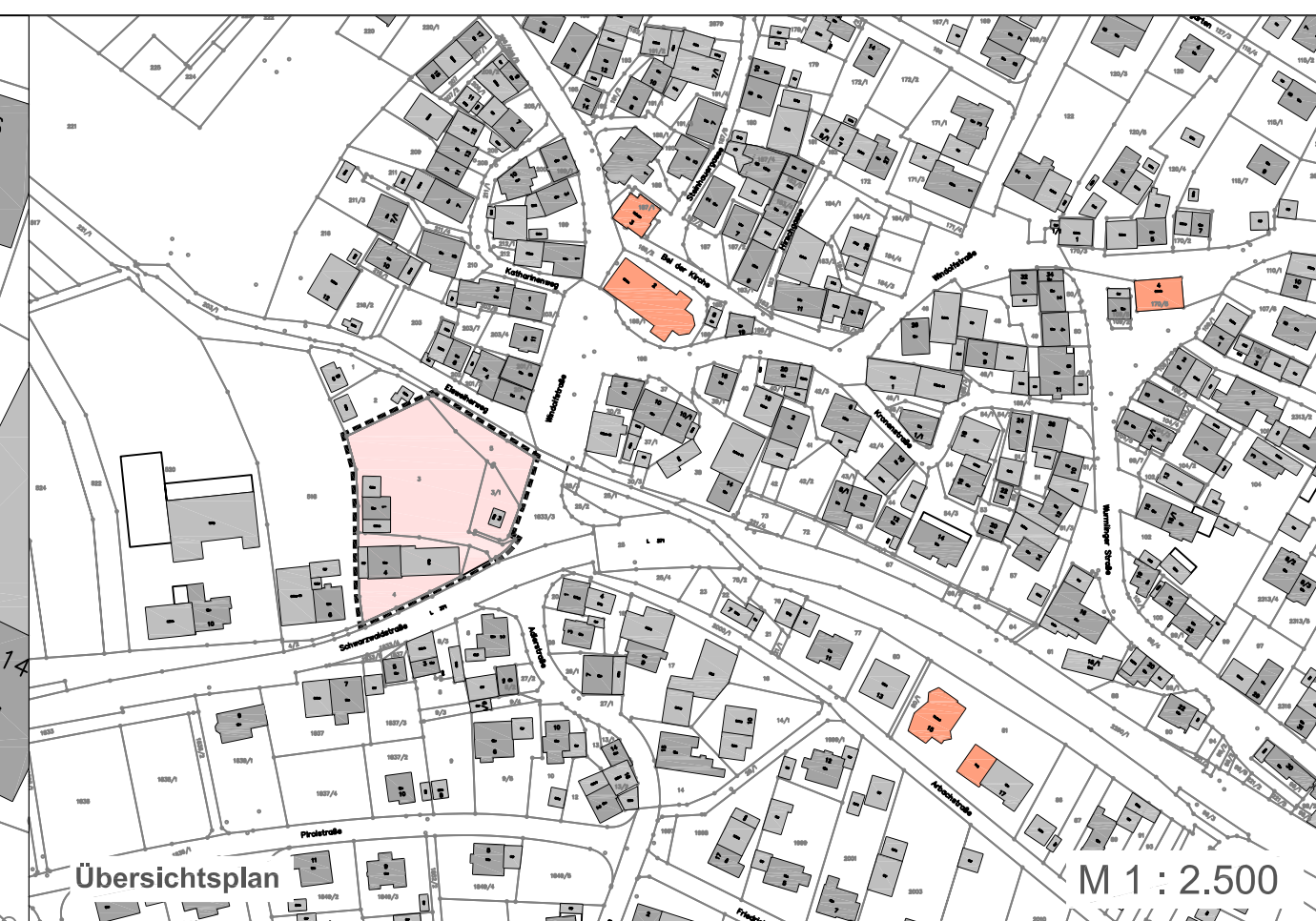
Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 24.01.2022 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 25.01.2022 mündlich mitgeteilt.

Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindesten 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürger*innen sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022.

K. Hellstern

Bebauungsplan "Südlich des Arbachs"

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 13a/13b BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

am _____ 20.12.2021

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

am _____
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

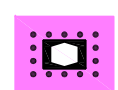
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den _____

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

1. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung: Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

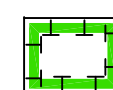
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GBD		Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: GBD		
0,4	III	GRZ, dezimal: 0,4
Vollgeschosse als Höchstmaß: III		
O	FD	Bauweise: o
Dachform: FD		

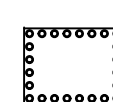
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

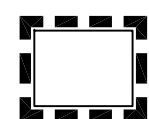


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

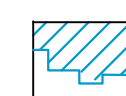


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



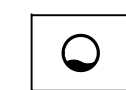
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100
(Hochwasserlinie HQ 100) nach
"Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg
von 23.11.2012 / 08.02.2016"



Flächenausbreitung Hochwasser HQ extrem
(Hochwasserlinie HQ extrem) nach
"Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg
von 23.11.2012 / 08.02.2016"



Pumphaus (Bestand)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"SÜDLICH DES ARBACHS"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 10.01.2022

Rechtsverbindlich seit _____



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

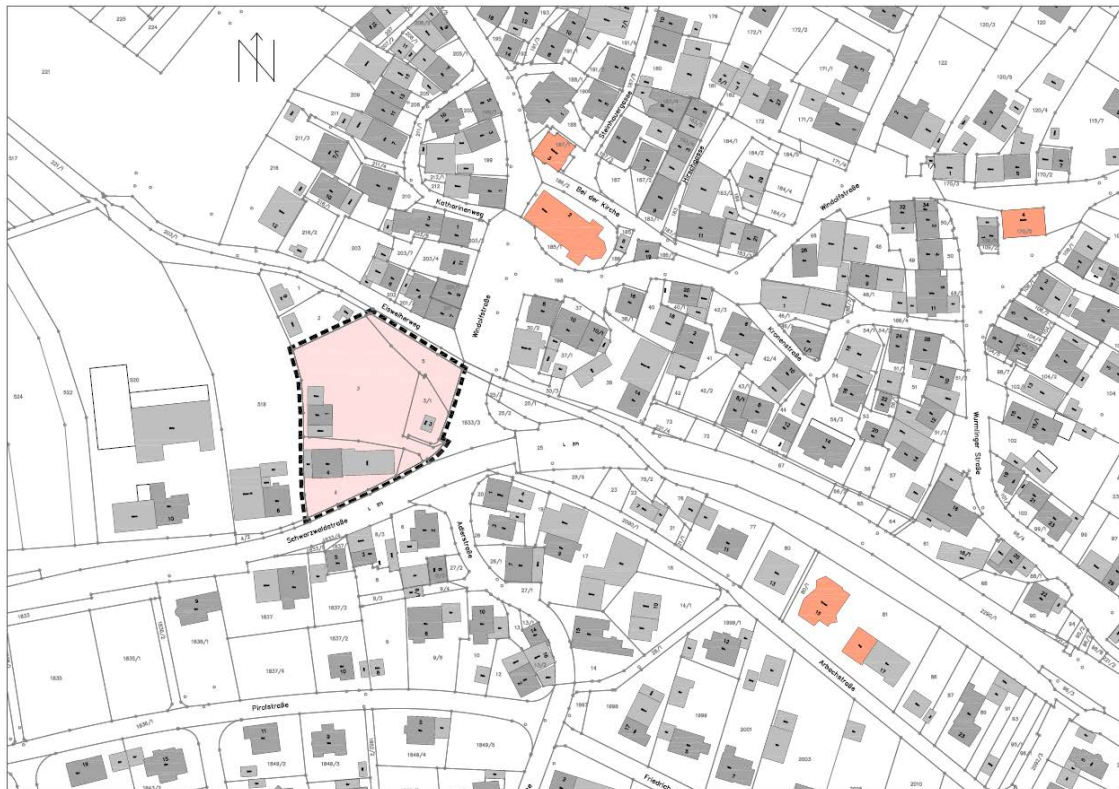
ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Südlich des Arbachs“

Textteil vom 10.01.2022

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den

.....
Erster Bürgermeister

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Südlich des Arbachs" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 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 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

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

Räume für die Dorfgemeinschaft sind zulässig.

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

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

2.1 Grundflächenzahl
§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

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

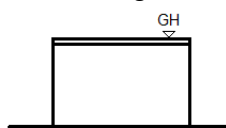
Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan ist die maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, diese bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Bei Flachdächern gilt die angegebene maximale Gebäudehöhe (GH). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.

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



GH: siehe Planeinschrieb

Flachdach

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (OK Rohfußboden) ist auf 378,80 m ü NN festgesetzt, diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise wird 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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

5. Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die als "Nachrichtliche Übernahme" dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ_{100} und des HQ_{extrem} (Hochwasserlinie nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg Ammer Steinlach vom 23.11.2012 / 08.02.2016) ist zu beachten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **378,80 m ü NN** festgesetzt. (vgl. Ziffer I. 2.3)

Bei Untergeschosse/Tiefgaragen sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung vorzusehen; erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.

Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelschlüssen auszustatten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

In den Untergeschossen von Gebäuden dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Außenabgänge bei Gebäuden oder Fensterlichtschächte sind auf mindestens 378,80 m ü NN zu erhöhen.

Im Gebiet zulässige (siehe auch I. 11.3 Wasserhaushalt / Grundwasserschutz) Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

Aufschüttungen sind im Nutzungsbereich des Gewässerrandstreifens unzulässig.

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

6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

6.1 Nebenanlagen

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

6.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Carport gilt ein allseits offener überdachter Stellplatz ohne Seitenwand/-wände.

Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise 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“) zugelassen werden, die die vordere Baugrenze in der Weise überschreiten, dass noch ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten wird; Wandverkleidungen sind unzulässig.

Im Gebiet sind sogenannte Tiefgaragen (TGa) zulässig. Tiefgaragen (TGa) sind Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche. Die Baugrenzen sind einzuhalten. Oberirdische Bauteile des Garagengeschosses, soweit diese nicht durch das Wohngebäude überbaut ist, sind

- mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, die Oberkante der Erdüberdeckung darf die angrenzende Verkehrsfläche im Mittel um maximal 0,5 m überschreiten und
- mit einer begrüntem Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang) oder oberirdische Bauteile mit einer vorgepflanzten Hecke einzugrünen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf das Privatgrundstück zu beschränken und so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird (vgl. Ziffer II. 4).

8. Versorgungsflächen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Zweckbestimmung: Pumphaus

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen wird gesammelt und dem Vorfluter zugeführt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

10.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe Ziffer II. 2 u. Ziffer IV. 3)

10.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
Im Plangebiet sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung vorzusehen; erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.

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

10.3 Gewässerrandstreifen

Entlang des Arbachs wird der Gewässerrandstreifen mit 10 m beibehalten. In diesem Bereich ist dauerhaft in naturnahem Zustand und mit einem Uferbewuchs aus Schilf, Röhricht und Weiden zu bepflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

10.4 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.

10.5 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 (siehe Ziffer IV.6)

10.6 Artenschutz

Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürften entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

Abbruch- und Modernisierungsarbeiten

Bei Abbruch- und Modernisierungsarbeiten sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Die Freigabe für den Abbruch-/Modernisierungsarbeiten können erst nach Vorlage und Prüfung des schriftlichen Nachweises über eine durch die Bauherrschaft veranlasste artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Diese muss mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen bzw. entsprechende einzuleitenden Maßnahmen vorschlagen.

Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

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

11.1 Pflanzgebot „Privatgärten“ (PFG 1) / private Grünfläche / nicht überbaute Flächen

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

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage, Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm) zu verwenden (entspricht Ziffer IV.5).

11.2 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 2)

An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft folgende Gehölzpflanzungen anzulegen:

- pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5) und
- pro zu pflanzender Baum 2 Sträucher nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5)

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV.5). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

11.3 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 5° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10cm auszubilden

und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

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

12 Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

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

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Südlich des Arbachs“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich 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 Dachform und Dachneigung

Auf Ziffer I. 2.3 wird verwiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude zulässig:

- begrünte Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)
(siehe Ziffer I.10.3, IV. 7)

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

1.2 Dacheindeckung

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig; bei Gründächern nur dann, wenn die Dachbegrünung erhalten bleibt (kombinierte Umsetzung).

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

2. Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub und zum Hochwasserschutz ist die Höhenlage der Grundstücke – mit Ausnahme des Uferrandstreifens – zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen für Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen.

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

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

4. Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,0 m hoch sein, sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschert werden. Sie sind auf das Privatgrundstück zu beschränken; d.h. so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird; der Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen ist einzuhalten (vgl. Ziffern I. 7).

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

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

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:

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

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

6. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

7. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

9. Müllplatzeingrünung

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

10. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

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 Schutzgebietsverordnung in der aktuellen Fassung ist bei der baulichen Ausführung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Historischer Ortskern (P)

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbe-
reich) für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) und HQ_{extrem} nach der
Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 23.11.2012 / 08.02.2016 (Am-
mer Steinlach) dargestellt.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Baugrundgutachten

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

3. Bodenschutz

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

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

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

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

4. Baumschutz

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

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Pflanzliste

Wildobstbäume

Malus sylvestris*
Pyrus pyraster*
Prunus avium*

Holzapfel*
Wildbirne*
Vogel-Kirsche*

Obstbäume

Äpfel:

Malus domestica*

Kulturapfel*
Berlepsch
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Börtlinger Weinapfel
Boskop
Brettacher
Gehrsers 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 domestica 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*
Acer campestre
Tilia cordata*
Tilia platyphyllos*
Carpinus betulus

Berg-Ahorn*
Feldahorn
Winterlinde*
Sommerlinde*
Hainbuche

*** besonders geeignet**

Sträucher

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

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die
extensive Dachbegrünung

Sedum album
Sempervivum tectorum
Sesleria albicans
Melica ciliata
Sedum reflexum
Potentilla neumanniana
Thymus serpyllum/
Thymus spec

Schneepolster
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgras
Pechnelke
Frühlingsfingerkraut
Thymian

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warmweißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es ist darauf zu achten, 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 Nachtabstaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

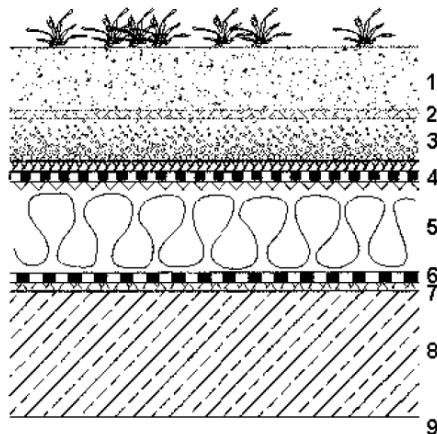
7. Dachbegrünung

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, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern/flach geneigten Dächern

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

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



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

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

Pflanzen siehe Pflanzliste s. o.

8. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

9. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I.2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche, dem Arbach und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird,
- Vorlage der durch die Bauherrschaft veranlassten artenschutzrechtlichen Prüfung (Gutachten). Diese muss mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen bzw. entsprechende einzuleitenden Maßnahmen vorschlagen.

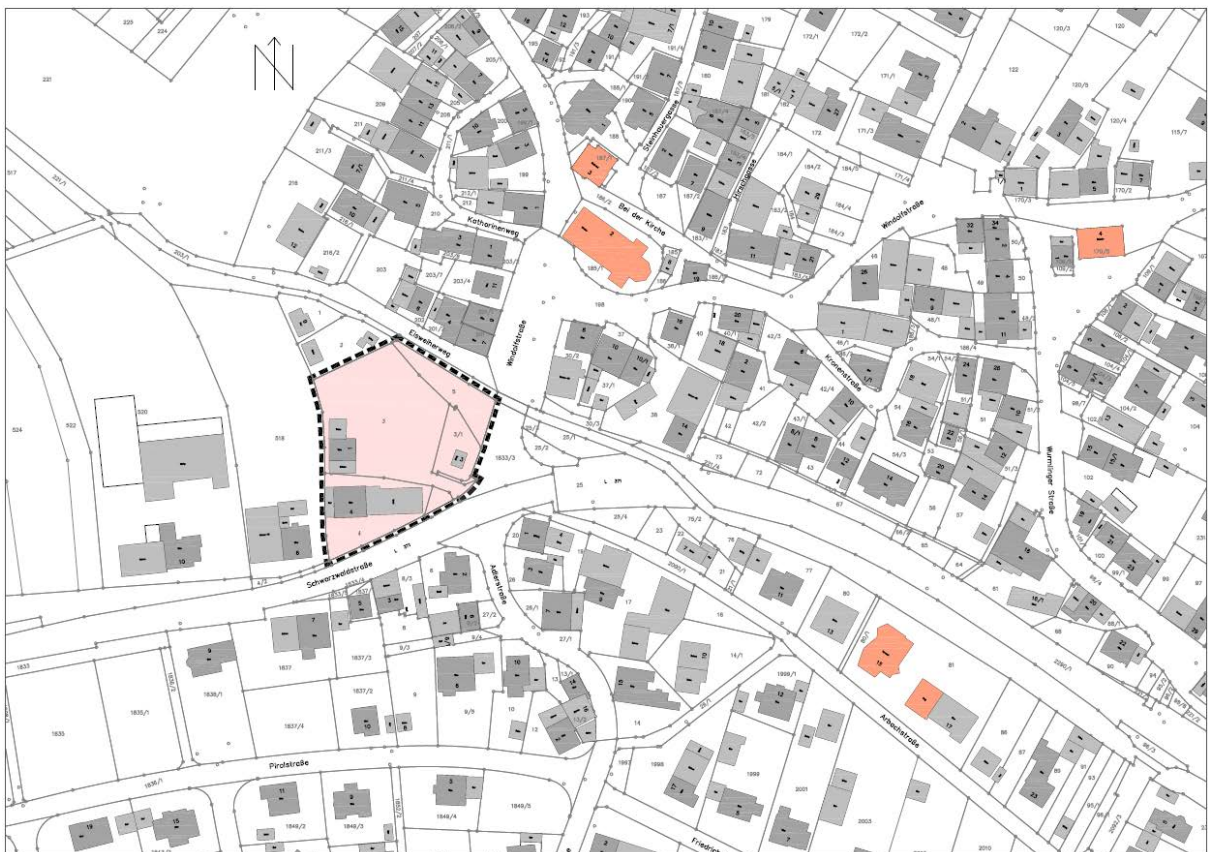


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Südlich des Arbachs“

Begründung vom 10.01.2022



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1 Erfordernis der Planaufstellung**
- 2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)**
- 3 Beschreibung des Planbereiches**
- 4 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5 Verfahrensart**
- 6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7 Ziele und Zwecke der Planung**
- 8 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 9 Örtliche Bauvorschriften**
- 10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11 Flächenbilanz**
- 12 Planungs- und Erschließungskosten**
- 13 Folgekosten**

Anlage 1:

Machbarkeitsstudie, Danner Yildiz Architekten vom 23.11.202

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

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

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

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

Im Landschaftsplan liegen sowohl Biotopverbundflächen als auch Streuobstwiesen östlich des Plangebiets. Beide Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan enthält Vorschläge zur weiteren Entwicklung:

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

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

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

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Planbereich

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

Der rd. 0,33 ha große Planbereich wird begrenzt

- im Westen durch die im Süden bebaute Parzelle Flst. Nr. 518 mit großen rückwärtigen Freiflächen
- im Norden durch den Arbach
- im Osten durch die „Windolfstraße“ und
- im Süden durch die „Schwarzwaldstraße“.

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

3.2 Bestehende Nutzung

Die südliche Hälfte des Plangebiets ist mit einem eingeschossigen Gewerbebau (Kfz-Werkstatt) mit westlich angebauten zweigeschossigen Wohnhaus, nördlich davon mit einer alten Hofstelle mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und angebauter Scheune mit steilem Satteldach sowie im Osten der alten Pumpstation bebaut.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Garten genutzt. Auf der als Rasen gepflegten Fläche stehen am Rand mehrere, teils ältere Bäume. Im Anschluss an die Hofstelle begrenzt nach Westen eine Hecke den Garten. Daran schließen sich zwei mit Schuppen/Nebengebäuden bebauten Grundstücke an, die jeweils mit einem Brückenbauwerk über den Arbach vom Eisweiherweg im Norden aus erschlossen sind.

Im Norden verläuft der Arbach; entlang der der östlichen und südlichen Grenze verlaufen zwei Straßen (Windolfstraße und Schwarzwaldstraße / L 371). Entlang der Windolfstraße sind schmale Saumstrukturen ausgebildet. Nach Westen schließen sich baumbestandene Wiesenflächen an.

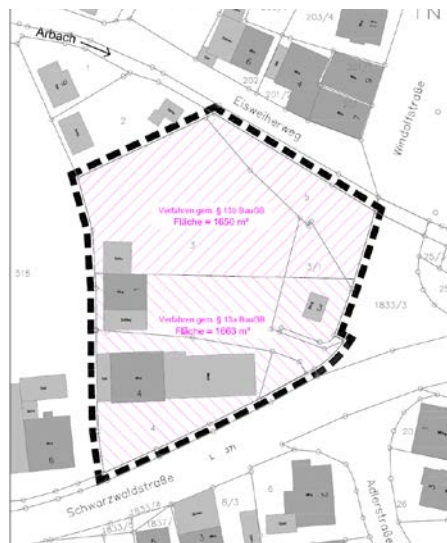
4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die Teilflächen Flst.Nrn 4/2 und 1883/3 alle in Privateigentum und müssen von der Stadt Rottenburg am Neckar erworben werden.

4.2 Planungsrecht

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



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

4.3 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet / Hochwassergefahrenkarte

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

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Überschwemmungsfläche eines HQ₁₀₀ der Hochwassergefahrenkarte vom 23.11.2012 / 08.02.2016 für die Gewässer Ammer und Steinlach.

4.4 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“.

5 Verfahrensart

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

5.1 Verfahrenswahl

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

5.2 Voraussetzungen

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

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

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

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

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

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

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

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

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

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

6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

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

6.1 Artenschutz

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

6.2 Hochwasser / Überschwemmungsfläche

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

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



Retentionsraumverlust für die Überschwemmungsfläche HQ100 HWGK 124068 ist im Plangebiet lt. FIS HWRK mit 14 m³ gering.

Entsprechend dem vorliegenden Datenmaterial werden 14 m³ Retentionsraumausgleich innerhalb des Plangebiets angesetzt. Es entsteht deshalb ein wert – und wirkungsgleicher Ausgleich.

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

6.3 Baugrundgutachten

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

6.4 Lärmschutz

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

Entlang der freiwillig untersuchten L 371 Ortsdurchfahrt Wendelsheim wurden keine Betroffenheiten oberhalb der Lärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts ermittelt.

Grundsätzliches Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Betroffenheiten möglichst unter die Lärmpegel 65/55 dB(A) am Tag/in der Nacht zu senken.

Bei einer ausschließlich nächtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung wären nur rund 9% des durchschnittlich täglichen Verkehrs betroffen. Die nächtliche Geschwindigkeitsbeschränkung reduziert die Betroffenheiten nachts (15 Hauptwohngebäude mit 64 Einwohnern > 55 dB(A) nachts) und entspricht somit dem höheren Ruhebedürfnis im sensiblen Nachtzeitraum. Die drei ermittelten Lärmbetroffenheiten am Tage könnten damit jedoch nicht weiter gesenkt werden.

Entlang der Straße werden je nach Lage der Gebäude gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, diese können im Zuge der Hochbauplanung ermittelt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine Abschirmung für die gesamte Gebäudehöhe ist nicht möglich, da ansonsten Lärmschutzwände eine Höhe entsprechend der zulässigen Gebäudehöhe haben müssten. Das ist stadtgestalterisch nicht vertretbar. Aber auch geringere Wandhöhen sind stadtgestalterisch eher kritisch zu sehen und zudem bleibt der weit größere Anteil der Fassaden ungeschützt.

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

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

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

7 Ziele und Zwecke der Planung

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

7.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung

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

Die bestehenden Gebäude werden nicht erhalten.

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

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

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

Südöstlich des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen. Von hier aus gibt es eine direkte Verbindung z.B. nach Rottenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Arztbesuche, o.ä. die nicht in Wendelsheim vorhanden sind, können so erreicht werden.

Ebenso in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Rathaus und die Kirche.

Gebäudestellung:

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

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

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

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

Ruhender Verkehr

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

7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

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

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich.

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

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

7.4 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

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

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

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

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

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

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe z.B. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge, Berlin oder Publikationen des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Als Ausgleich für den durch die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets entstehenden Retentionsraumverlust ist geplant, diesen im Plangebiet selbst umzusetzen.

Sollte dies nicht möglich sein, so kann der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der städtischen Parzelle Flst. Nr. 417 oder 398 durch Abgrabung 14 m³ Retentionsraum erfolgen.

7.5 Konzeption Klima / Luft

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

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

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Versorgung

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

Entsorgung (Entwässerung)

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

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

7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ-100 des Arbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt. Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Als Ausgleich für den durch die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀ entstehenden Retentionsraumverlust ist geplant, den Ausgleich im Plangebiet selbst umzusetzen.

Damit besteht bei einem HQ₁₀₀ keine Überschwemmungsgefahr im Plangebiet. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird zudem oberhalb des Wasserpegels eines HQ_{extrem} liegen. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Artenschutz

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

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

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen. Es sind drei Vollgeschosse zulässig.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH; OK Rohfußboden) ist auf 378,80 m ü NN festgesetzt, um Hochwasserschutz zu gewährleisten. Diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe.

Somit wird insgesamt erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und damit Straßenabwicklung am Straßen-/Geländeverlauf orientieren (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)

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

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

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

8.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

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

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

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

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

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Ziel ist es außerdem den Bereich zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) als grüne Zone durch entsprechende Festsetzungen so weit wie möglich von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Aus diesem Grund dürfen keine Carports erstellt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

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

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

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

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

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

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

8.7 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.10 Lärm-/Schallschutz

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

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

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

9 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, privaten Stützmauern, Außenantennen und Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

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

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

Höhenlage der Grundstücke

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

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

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

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

Schottergärten

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

10 Nachrichtliche Übernahme

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

11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

12 Flächenbilanz

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

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

13 Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):

Bauleitplan / Bebauungsplan **ca. 5.850 €**

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Machbarkeitsstudie Danner Yildiz ca. NN €

Habitatstrukturanalyse und artenschutzr. Relevanzprüfung ca. NN €

Baugrund- und Gründungsgutachten ca. NN €

Summe ca. NN €

Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):

wird im weiteren Verfahren ergänzt -/- €

Erschließungskosten (brutto):

keine -/- €

Summe ca. NN €

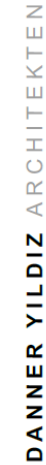
14 Folgekosten

Keine -/- €

Rottenburg am Neckar, den 10.01.2022

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Seite 17 von 17