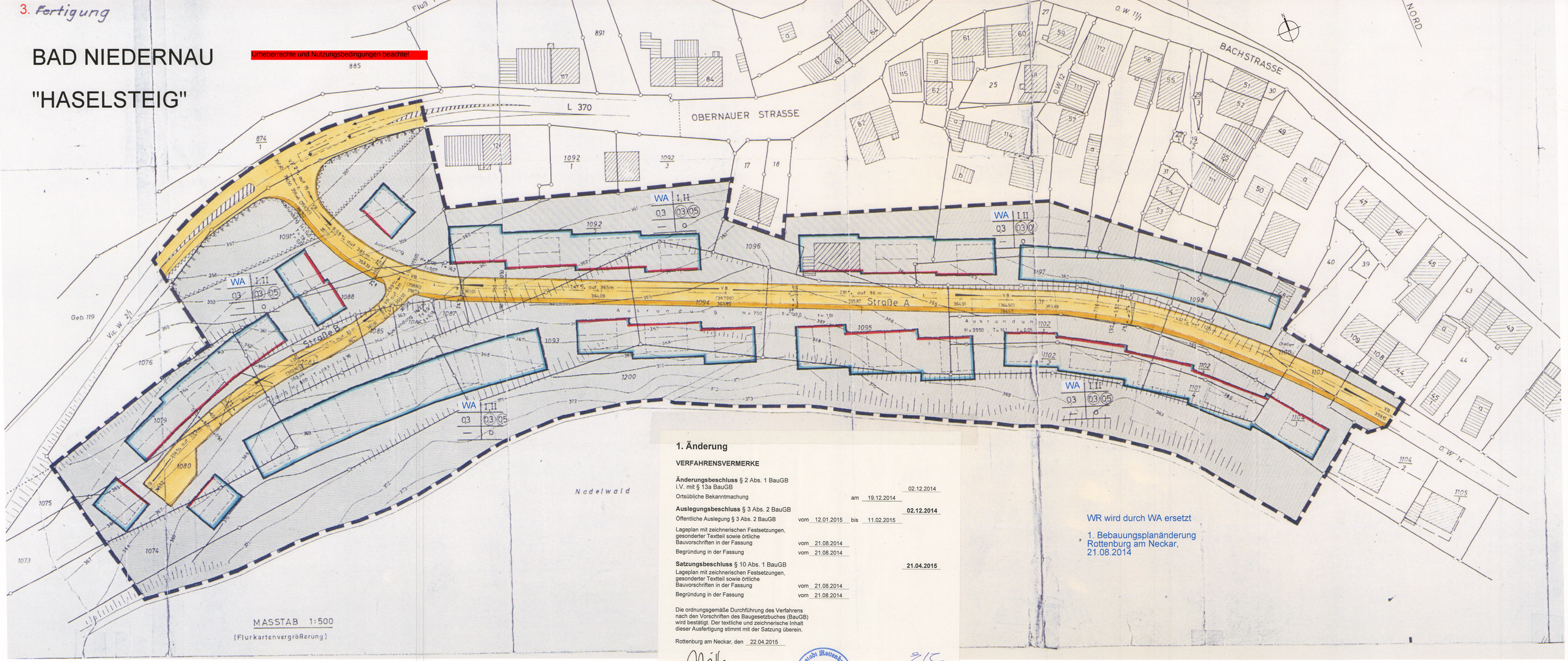
3. Fertigung

BAD NIEDERNAU

"HASELSTEIG"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachte!



1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB — 02.12.2014

Ortsübliche Bekanntmachung — am 19.12.2014

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB — **02.12.2014**

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — vom 12.01.2015 bis 11.02.2015

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 21.08.2014

Begründung in der Fassung — vom 21.08.2014

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB — **21.04.2015**

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 21.08.2014

Begründung in der Fassung — vom 21.08.2014

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 22.04.2015

WR wird durch WA ersetzt

1. Bebauungsplanänderung
Rottenburg am Neckar,
21.08.2014

Inhaltsverzeichnis Textteile

Inhaltsverzeichnis	**Blatt 1**
Textteil 23.09.1965	**Blatt 2 - 6**
Textteil 21.08.2014	**Blatt 7 - 14**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse:
Bergseitig: 1 Vollgeschoß
Talseitig: 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl: 0,3
Geschoßflächenzahl: 0,3 bzw. 0,5

3. Bauweise: offene Bauweise

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

a.) Hauptgebäude: Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30°
Kniestock: maximal 50 cm

Dachdeckung: engobierte Ziegel

b.) Garagen: Die Stellung der Garagen kann erst nach Festlegung der Grundstücksgrenzen festgelegt werden.

Dachform: Flachdach oder Pultdach

Die Garagen sind möglichst als Grenzbauten zu erstellen

c.) Einfriedigungen: Einfriedigungen entlang der Straße sollen möglichst einheitlich sein. Holzzaun oder Naturhecke, Höhe max. 90 cm. Erforderliche Stützmauern höchstens 50 bis 80 cm hoch.

d.) Geländeveränderungen (§ 13 Abs. 3 LBO):

Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf den Baugrundstücken darf natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Die Böschungen mit einer max. Neigung von 1:2 sind abzurunden und und flach auszuziehen.
Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzuste
Die Baugenehmigungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände ein Gebäude auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetrage wird.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Benehmen mit der Gemeverwaltung und der Baugenehmigungsbehörde anhand von a lichen Geländeschnitten, die dem Baugesuch beizufügen sind, festzulegen.

e.) Außenputz und Farbgebung:

Die Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden und grellen Farben verwendet werden dürfen.

C.) Begründung:

Der Bebauungsplan „Haselsteig" setzt die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet, das als reines Wohngebiet bestimmt ist, fest.
Um eine städtebauliche Neuordnung durchführen zu können, ist für dieses Gebiet eine Baulandumlegung erforderlich.
Das Siedlungsgebiet beträgt rd. 3 ha.
Die Erschließungskosten betragen (Straße, Kanal, Wasser) ca. 180.000.– DM.
Die Kosten für die Linksabbiegespur betragen 80.000.– DM.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Fertigung für das Kreisbauamt

LANDRATSAMT TÜBINGEN

Genehmigt
Tübingen, den 23.9.1969
Landratsamt

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE BAD NIEDERNAU

ZEICHENERKLÄRUNG

durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Fertigung für das Kreisbauamt

Genehmigt
Tübingen, den 23.9.1969
Landratsamt

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE BAD NIEDERNAU

Auf den Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt S.429) Anwendung.

Lageplan
zum
Bebauungsplan
„HASELSTEIG"

Nach dem Entwurf des Kreisbauamts II
vom 24.7.1967

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß §2 Abs.6 BBauG ausgelegt vom ..... bis .....
Auslegung bekanntgemacht am .....
bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch .....
Als Satzung gemäß §10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .....
Genehmigt gemäß §11 BBauG vom ..... mit Erlaß vom ..... Nr. ...
Ausgelegt gemäß §12 BBauG vom ..... bis .....
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am .....
bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch .....
In Kraft getreten am .....

Bad Niedernau, den .....

Bürgermeister

Reg. Nr.: 162

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl
(0,5) Geschoßflächenzahl

Bauweise

o offene Bauweise

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord
Zufahrtsverbot
Sichtfläche

Baulinie
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenz.	Geschoßflächenz.
Baumassenz.	Bauweise

VERMESSUNGSBÜRO
Rolf Staiger, Ing. für Vermessungstechnik
74 Tübingen, Doblerstraße 10, Tel. 27171
Gefertigt:
Tübingen, den 22. MAI 1969

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.
Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2
Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. **Zulässigkeit**

1.1 **Ab 25 Grad Hauptdachneigung** sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

1.2 **Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern** und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. **Form**

Zulässig sind:

2.1 **Zwerchhäuser**

2.2 **Gauben mit Sattel- oder Walmdach**

2.3 **Schleppgauben**

2.4 andere Lösungen im Rahmen von § 3

3. **Lage**

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

3.1 zum **First 0,50 m**, senkrecht gemessen

3.2 zum **Ortgang 1,50 m**

3.3 zu einer **Kehle** oder einem **Grat 0,50 m**

3.4 **untereinander 1,00 m**, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.

3.5 Der Abstand der Gauben zur **traufseitigen Fassade** muß mindestens **0,30 m** betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

4. **Größe**

4.1 Bei **Pultdächern und Satteldächern:**
Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf **die Hälfte der jeweiligen Trauflänge** nicht überschreiten.
Die Breite eines **Zwerchhauses** darf **ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.**

4.2 Bei **Walmdächer**
Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf **ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge** nicht überschreiten.

4.3 Die **Traufhöhe** von Schleppgauben darf maximal **1,40 m** über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.
Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3
Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

Dr. Löffler
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

Dr. Löffler
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der amtl. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995

i.V.

ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "Jäckle" "Brandhecke"
Eckenweiler:	"Heissgräte" "Langer-Knecht-Nord"
Ergenzingen:	"Ermlandstraße" "Gäßlesäcker" "Rohrdorfer Steig"
Frommenhausen:	"Ob dem Dorf" "Stiegeläcker"
Hailfingen:	"An der Gasse" "Auf dem Berg" "Auf dem Berg Nord" "Bondorfer Straße" "Weingärten" "Oberes Tor"
Hemmendorf:	"Lettenbreite-Nord" "Siegental - Teil 1"
Kiebingen:	"Stäuperle" "Zimmerplatz" "Untere Kreuzlesäcker" "Mittlere Kreuzlesäcker"
Obernau:	"Täle" "Bachäcker"
Oberndorf:	"Kelteräcker" "Stauwiesen-West"
Schwalldorf:	"Weingärtle"
Seebronn:	"Hailfinger Steigle" "Vierzehn Jauchert"
Weiler:	"Johnsatz" "Johnsatz Süd Teil I" "Stücklen"
Wendelsheim:	"Schelmenäcker" "Steinäcker"
Wurmlingen:	"Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle" "Hochlaiber und Lindenäcker" "Mönchhof II" "Taubenäcker"

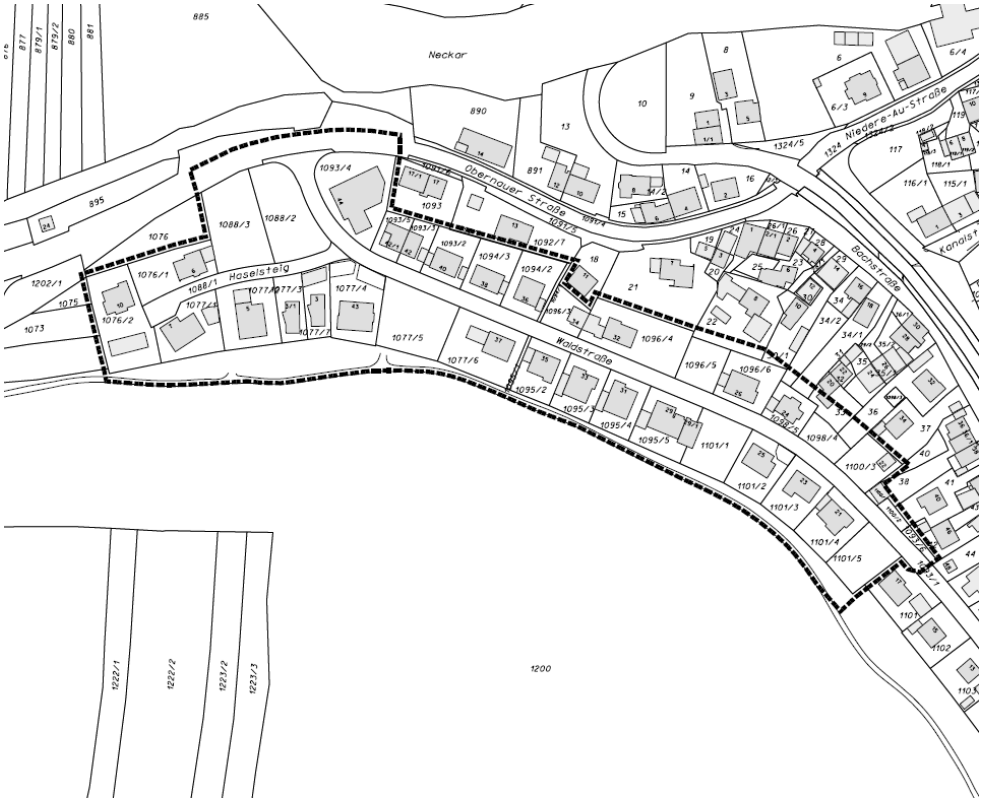
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAD NIEDERNAU

BEBAUUNGSPLAN

„Haselsteig“ – 1. Änderung

Textteil vom 21.08.2014

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 22.04.2015

gez. Weigel
Bürgermeister

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 17.07.2015

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

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

Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich nur die Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselsteig“, rechtsverbindlich seit 23.09.1969 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselsteig“, rechtsverbindlich seit 23.09.1969 unverändert weiter.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Haselsteig“, rechtsverbindlich seit dem 23.09.1969 sowie die Gaubensatzung, rechtsverbindlich seit dem 14.09.1995 gelten unverändert weiter.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

keine

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

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

2. Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet gibt es Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten. Besonders wertvoll sind beispielsweise Altbäume mit Höhlen und Gebäude, an/in denen gefährdete Vogelarten brüten (Hohlbäume, Dachgesims) oder Fledermäuse ihr Quartier finden können.
Die Artenschutzproblematik ist immer dann zu untersuchen, wenn im Zuge eines Bauvorhabens die beschriebenen Habitate beseitigt werden (Sanierungs-, Abbruch- oder Neubauvorhaben).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse:
Bergseitig: 1 Vollgeschoß
Talseitig: 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl: 0,3
Geschoßflächenzahl: 0,3 bzw. 0,5

3. Bauweise: offene Bauweise

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

a.) Hauptgebäude: Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30°
Kniestock: maximal 50 cm

Dachdeckung: engobierte Ziegel

b.) Garagen: Die Stellung der Garagen kann erst nach Festlegung der Grundstücksgrenzen festgelegt werden.

Dachform: Flachdach oder Pultdach

Die Garagen sind möglichst als Grenzbauten zu erstellen

c.) Einfriedigungen: Einfriedigungen entlang der Straße sollen möglichst einheitlich sein. Holzzaun oder Naturhecke, Höhe max. 90 cm. Erforderliche Stützmauern höchstens 50 bis 80 cm hoch.

d.) Geländeveränderungen (§ 13 Abs. 3 LBO):

Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf den Baugrundstücken darf natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Die Böschungen mit einer max. Neigung von 1:2 sind abzurunden und und flach auszuziehen.
Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzuste
Die Baugenehmigungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände ein Gebäude auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetrage wird.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Benehmen mit der Gemeverwaltung und der Baugenehmigungsbehörde anhand von a lichen Geländeschnitten, die dem Baugesuch beizufügen sind, festzulegen.

e.) Außenputz und Farbgebung:

Die Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden und grellen Farben verwendet werden dürfen.

C.) Begründung:

Der Bebauungsplan „Haselsteig" setzt die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet, das als reines Wohngebiet bestimmt ist, fest.
Um eine städtebauliche Neuordnung durchführen zu können, ist für dieses Gebiet eine Baulandumlegung erforderlich.
Das Siedlungsgebiet beträgt rd. 3 ha.
Die Erschließungskosten betragen (Straße, Kanal, Wasser) ca. 180.000.– DM.
Die Kosten für die Linksabbiegespur betragen 80.000.– DM.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Fertigung für das Kreisbauamt

LANDRATSAMT TÜBINGEN

Genehmigt
Tübingen, den 23.9.1969
Landratsamt

ZEICHENERKLÄRUNG

KREIS TÜBINGEN

GEMEINDE BAD NIEDERNAU

durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Fertigung für das Kreisbauamt

Genehmigt
Tübingen, den 23.9.1969
Landratsamt

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE BAD NIEDERNAU

Auf den Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt S.429) Anwendung.

Lageplan
zum
Bebauungsplan
„HASELSTEIG"

Nach dem Entwurf des Kreisbauamts II
vom 24.7.1967

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß §2 Abs.6 BBauG ausgelegt vom ..... bis .....
Auslegung bekanntgemacht am .....
bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch .....
Als Satzung gemäß §10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .....
Genehmigt gemäß §11 BBauG vom ..... mit Erlaß vom ..... Nr. ...
Ausgelegt gemäß §12 BBauG vom ..... bis .....
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am .....
bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch .....
In Kraft getreten am .....

Bad Niedernau, den .....

Bürgermeister

Reg. Nr.: 162

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl
(0,5) Geschoßflächenzahl

Bauweise

o offene Bauweise

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord
Zufahrtsverbot
Sichtfläche

Baulinie
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenz.	Geschoßflächenz.
Baumassenz.	Bauweise

VERMESSUNGSBÜRO
Rolf Staiger, Ing. für Vermessungstechnik
74 Tübingen, Doblerstraße 10, Tel. 27171
Gefertigt:
Tübingen, den 22. MAI 1969

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.
Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2
Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. **Zulässigkeit**

1.1 **Ab 25 Grad Hauptdachneigung** sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

1.2 **Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern** und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. **Form**

Zulässig sind:

2.1 **Zwerchhäuser**

2.2 **Gauben mit Sattel- oder Walmdach**

2.3 **Schleppgauben**

2.4 andere Lösungen im Rahmen von § 3

3. **Lage**

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

3.1 zum **First 0,50 m**, senkrecht gemessen

3.2 zum **Ortgang 1,50 m**

3.3 zu einer **Kehle** oder einem **Grat 0,50 m**

3.4 **untereinander 1,00 m**, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.

3.5 Der Abstand der Gauben zur **traufseitigen Fassade** muß mindestens **0,30 m** betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

4. **Größe**

4.1 Bei **Pultdächern und Satteldächern:**
Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf **die Hälfte der jeweiligen Trauflänge** nicht überschreiten.
Die Breite eines **Zwerchhauses** darf **ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.**

4.2 Bei **Walmdächer**
Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf **ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge** nicht überschreiten.

4.3 Die **Traufhöhe** von Schleppgauben darf maximal **1,40 m** über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.
Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3
Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

Dr. Löffler
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

Dr. Löffler
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der amtl. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995

i.V.

ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

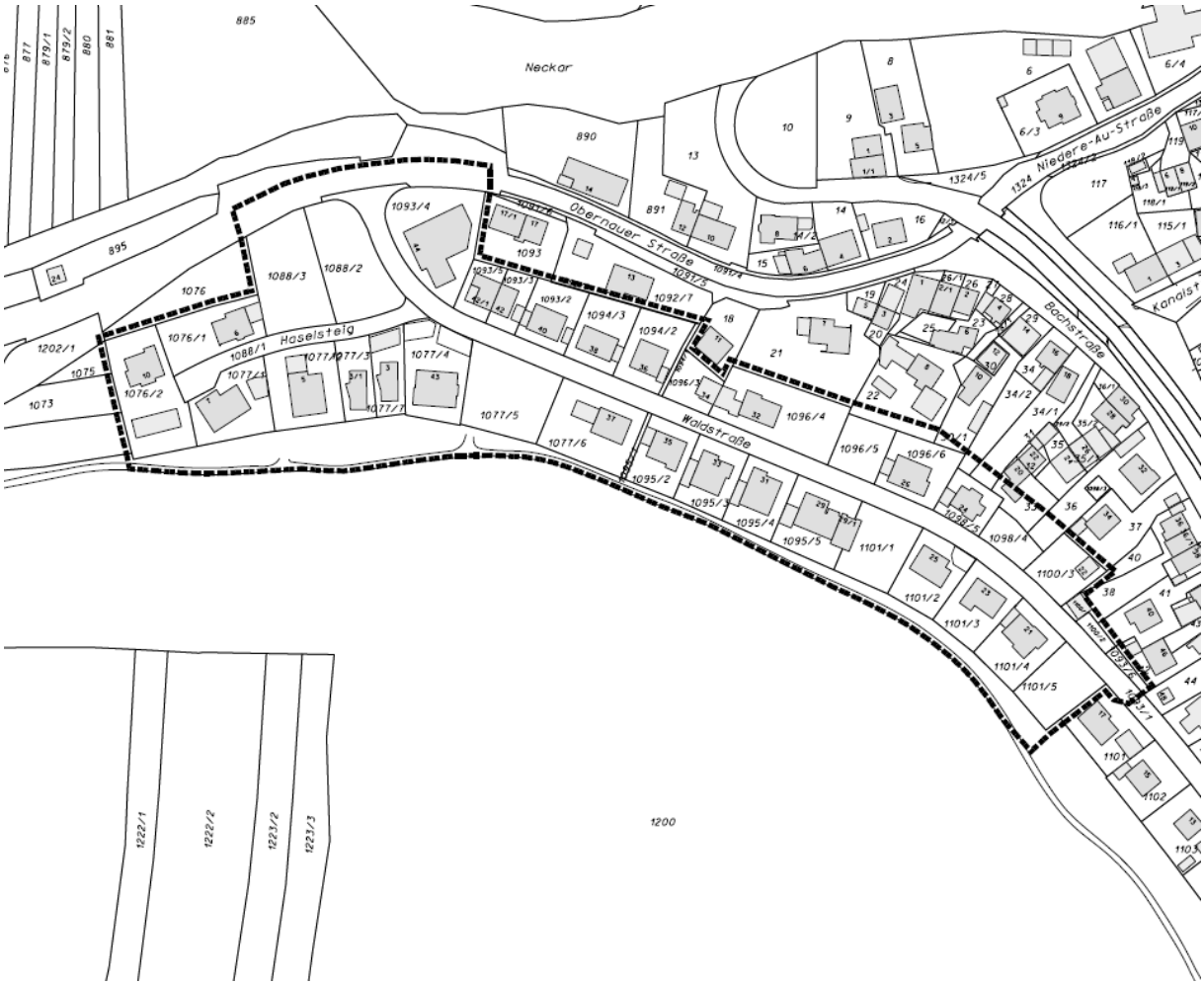
Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "Jäckle" "Brandhecke"
Eckenweiler:	"Heissgräte" "Langer-Knecht-Nord"
Ergenzingen:	"Ermlandstraße" "Gäßlesäcker" "Rohrdorfer Steig"
Frommenhausen:	"Ob dem Dorf" "Stiegeläcker"
Hailfingen:	"An der Gasse" "Auf dem Berg" "Auf dem Berg Nord" "Bondorfer Straße" "Weingärten" "Oberes Tor"
Hemmendorf:	"Lettenbreite-Nord" "Siegental - Teil 1"
Kiebingen:	"Stäuperle" "Zimmerplatz" "Untere Kreuzlesäcker" "Mittlere Kreuzlesäcker"
Obernau:	"Täle" "Bachäcker"
Oberndorf:	"Kelteräcker" "Stauwiesen-West"
Schwalldorf:	"Weingärtle"
Seebronn:	"Hailfinger Steigle" "Vierzehn Jauchert"
Weiler:	"Johnsatz" "Johnsatz Süd Teil I" "Stücklen"
Wendelsheim:	"Schelmenäcker" "Steinäcker"
Wurmlingen:	"Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle" "Hochlaiber und Lindenäcker" "Mönchhof II" "Taubenäcker"

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAD NIEDERNAU

BEBAUUNGSPLAN

„Haselsteig“ – 1. Änderung

Begründung vom 21.08.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planänderung

2. Übergeordnete Planungen

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Planungsverfahren

4.1 Bebauungsplan „Haselsteig“

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

4.3 Auswirkungen der Planung

5. Planänderungen

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

5.2 Textliche Festsetzungen

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Anlagen

Anlage 1:
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Haselsteig“ vom 23.09.1969 (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:
Bebauungsplan vom 21.08.2014 (Deckblatt) (Nutzungsschablonen)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bad Niedernau ist sowohl aufgrund der topographischen Gegebenheiten als auch wasserrechtlicher Beschränkungen (Überschwemmungsgebiete Neckar und Katzenbach) sowie der bestehenden Schutzgebiet für Natur und Landschaft (Flora-Fauna-Habitat-/ Naturschutz-/ Landschaftsschutzgebiet) hinsichtlich seinen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten derart eingeschränkt, dass eine Entwicklung in den Außenbereich faktisch nicht möglich ist.
Die weitere Entwicklung von Bad Niedernau beschränkt sich somit auf die bestehende Ortslage, dies gilt sowohl für die Nutzungen Wohnen als auch Gewerbe. Von den Überschwemmungsflächen des Neckars und des Katzenbachs sind jedoch auch Flächen in der Ortslage betroffen und beschränken diese in ihrer baulichen Nutzung.

Die „reinen Wohngebiete“ dienen dem Wohnen. Nach der BauNVO von 1962 dienen sie sogar ausschließlich dem Wohnen. Nur ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Bad Niedernau ist vorwiegend ein Wohnstandort, es gibt jedoch eine Anzahl von Handwerkern und Gewerbetreibenden, die sich mit ihrem wohnverträglichen Gewerbe und Handwerk im Ort etabliert haben. Da eine Entwicklung nach außen keine Option darstellt, müssen die noch verfügbaren Flächen sowohl den Bedürfnissen des Wohnens als auch des wohnverträglichen Gewerbes Rechnung tragen.
Bad Niedernau verfügt noch über 10 Baulücken, davon liegen 7 im Bebauungsplangebiet Haselsteig. Dieses Gebiet stellt somit das größte Entwicklungspotential für Bad Niedernau dar, da es 70 % der entwicklungsfähigen Flächen beinhaltet. Durch die Ausweisung eines „Allgemeine Wohngebiets“ anstatt des „Reinen Wohngebiets“, soll es vornehmlich Ortsansässigen ermöglicht werden, im Plangebiet auch eine gewerbliche Nutzung betreiben zu können. Für diese „sonstigen Gewerbebetriebe“ ist im allgemeinen Wohngebiet das Niveau „nicht störend“ normiert, d. h. dass die maßstabssetzenden Nutzungen Wohnen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht durch „sonstige Gewerbebetriebe“ gestört werden dürfen.

Der „Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020“ sieht die Entwicklungschancen vor allem in den Leitbildern „Tourismus“ und „Naherholung“. Der Kurpark und das Sanatorium sind die Keimzelle der Entwicklung, die alljährlichen organisierten Gesundheitstage in Bad Niedernau sind weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann sowohl den Anforderungen des Stadtentwicklungsplanes als auch dem Anspruch der Bewohner des betroffenen Gebiets nach Sicherung der Wohnruhe Rechnung tragen und ermöglicht es, dass auch ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

2. Übergeordnete Planungen

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

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche im Bestand“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet Haselsteig liegt im Nordwesten von Bad Niedernau. Erschlossen wird es über einen Direktanschluss an die Landesstraße L 370, der Waldstraße, die im Südosten in die Bachstraße mündet.
Im Norden wird das Plangebiet von der Obernauer Straße (L 370), im Osten von der alten Ortslage (Bachstraße), im Süden durch das Baugebiet „Hinter den Höfen“ und im Westen von der angrenzenden Waldfläche begrenzt.
Das Baugebiet umfasst 33 Baugrundstücke, davon sind sieben unbebaut (Baulückenerfassung; Stand 31.01.2014).

4. Planungsverfahren

Sowohl der Ortschaftsrat als auch der Gemeinderat haben in den Jahren 1975 und nochmals 1979 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Art der Nutzung sollte von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden, um größere Pensionsbetriebe und Fremdenzimmer im Gebiet zu ermöglichen. Am 26.01.1982 wurde mitgeteilt, dass der Ortschaftsrat beschlossen hat, das Bebauungsplanverfahren erst weiterzuführen, wenn der Erwerb eines weiteren Grundstücks, welches zu diesem Zeitpunkt dem Landkreis gehörte, erfolgt sei. Die örtliche Verwaltung wurde aufgefordert, diesen Grunderwerb durchzuführen.

Am 06.09.1983 hat der Gemeinderat über die Aufhebung des Änderungsbeschlusses beraten. In der Beschlussvorlage ist ausgeführt, dass in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung insbesondere erhebliche Bedenken gegen die Fremdenverkehrsbetrieben bestanden, da wohl bereits ein Investor Interesse an der Realisierung einer größeren Anlage bekundet hatte. Zudem wurde die geplante Erweiterung des Wohngebiets im Bereich der Sackgasse Haselsteig durch die zuständigen Fachbehörden (Forstamt und Straßenbauamt) einhellig abgelehnt.

Am 07.12.1995 wurde über den Antrag beraten, auf dem Flurstück 1076/2, Haselsteig, zwei Gebäude zuzulassen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Nach dem Sitzungsprotokoll hat der Ortschaftsrat nach einer ausführlichen Beratung den Antrag abgelehnt.

Der Ortschaftsrat hat sich nunmehr erneut mit den Entwicklungsmöglichkeiten von Bad Niedernau auseinandergesetzt und die Verwaltung beauftragt, die Art der Nutzung im Bebauungsplan von dem festgesetzten „Reinen Wohngebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu ändern.

4.1 Bebauungsplan „Haselsteig“

Der Bebauungsplan „Haselsteig“, rechtsverbindlich seit dem 23.09.1969, setzt ein Reines Wohngebiet fest und ermöglicht eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldach. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,5. Es sind überbaubare Grundstückflächen ausgewiesen, teilweise mit Festsetzung von Baulinien entlang der Straße. Der natürliche Geländeverlauf auf den Baugrundstücken darf nicht wesentlich verändert werden.

Künftig sollen neben kleinen nicht störenden Handwerksbetrieben auch ausnahmsweise kleine, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

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

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und schafft keine zusätzliche Baumöglichkeit.
Die im Bebauungsplan „Haselsteig“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.
Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung geändert und dadurch der bereits bestehenden Nutzung angepasst.

Das Plangebiet umfasst rd. 2,9 ha, die zulässige festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 8.700 m² und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Das Vorhaben bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Freiflächen weitgehend um vegetationsarme Flächen (Rasenflächen) handelt, für die bereits Baurecht besteht und der Artenschutz sowieso bereits beachtlich ist.

4.3 Auswirkungen der Planung

Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine Auswirkungen, da sich das Maß der baulichen Nutzung nicht ändert, die Gebietskategorie nach wie vor ihren Schwerpunkt in der Wohnnutzung hat und die zulassungsfähigen Handwerks- und Gewerbebetriebe das Wohnen und die Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht stören darf, erscheinen die Auswirkungen auf die Wohnruhe hinnehmbar. Gerade in einer Zeit, wo die Vereinbarkeit von Beruf und Familie in der Gesellschaft eine immer größere Rolle einnimmt, zudem eine „Stadt (Ort) der kurzen Wege“ das Leitbild für die Stadtentwicklung darstellt und die Innenentwicklung vor Außenentwicklung als maßgebliche Planungsvorgabe des Bundesgesetzgebers im Baugesetzbuch ihren Eingang gefunden hat, muss in der Abwägung der Anspruch auf „absolute“ Wohnruhe gegenüber einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung konsequenter Weise eingeschränkt werden dürfen.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich. Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Die Nutzungsschablonen werden entsprechend von WR in WA geändert.

5.2 Textliche Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO geändert. Die Ausnahmen können, bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zugelassen werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. § 4 BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauGB Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Nicht störende wohnungsähnliche Betriebe sind z.B. Heimarbeitsplätze, bei denen der Arbeitgeber einen abgeschlossenen Raum fordert; diese sind eine spezielle Gruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ähnlich einzuschätzen wären die Geschäftsräume eines nicht selbstständigen von zu Hause aus arbeitenden Versicherungsvertreters, den sogenannten freien Berufen.
Es sind keine selbstständigen (Gewerbe-)Gebäude zulässig, sondern nur Räume, in denen ein Gewerbe ausgeübt werden darf.

<u>Der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, (…) nicht störenden Handwerksbetriebe:</u>
Das Versorgungsgebiet ist nicht mit der Summe von Baugebietsteilflächen einer Nutzungsart im Geltungsbereich des konkreten Bebauungsplanes gleichzusetzen. Es umfasst den vorhandenen und in seiner Nutzungsstruktur annähernd gleichartigen Siedlungsteil, der von dem Laden (…) aus relativ direkt zu erreichen ist. Die planungsrechtliche Widmung der Fläche hat dabei keine ausschlaggebende Bedeutung; maßgeblich ist die tatsächliche vorhandene Nutzung, die den Charakter der bebauten Flächen prägt. So können durchaus festgesetzte Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete sowie auch Mischgebiete oder Flächen des unbeplanten Innenbereichs (sog. § 34er-Gebiet) insgesamt ein „Versorgungsgebiet“ darstellen, wenn das Wohnen alle diese Gebiete prägt.

Die Vorschrift fordert, dass der Betrieb der Versorgung des Gebietes dient. Das tut er auch dann, wenn er Kunden aus anderen Siedlungsteilen mitversorgt. Dabei dient der Betrieb der Versorgung eines Gebiets, wenn er nach *LAGE*, *GRÖSSE* und *ZWECKBESTIMMUNG* geeignet ist, zur Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet nicht unerheblich beizutragen. Folglich muss keine Kongruenz zwischen dem Nachfragevolumen aus diesem Gebiet und der Betriebsfläche (wirtschaftlicher Betrieb / Umsatzvolumen) gegeben sein.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung kommt es auch nicht darauf an, ob schon ein gleichartiger oder ähnlicher Betrieb bereits am Ort vorhanden ist, der die Versorgungsaufgabe ganz oder in Teilen wahr nimmt. Auch ein solcher Laden „dient der Versorgung des Gebiets“, der in einem aus stadtplanerischer Sicht voll versorgten Gebiet errichtet werden soll. Der Verdrängungswettbewerb ist planungsrechtlich nicht von Bedeutung.

Läden bestimmter Branchen können nicht der Versorgung des Gebiets dienen, da sie Kunden eines so viel größeren Siedlungsbereichs gewinnen, dass sie nur im planungsrechtlich ganz unerheblichen Umfang „zur Versorgung des Gebiets“ beitragen können. Beispielsweise Juweliere, Möbel, Brautmoden…
Bei der Nutzugsart der nicht störenden Handwerksbetriebe dienen regelmäßig Orthopädiemechaniker-Betriebe, Orthopädieschuster, Sattler, Töpfer, Gold- und Silberschmiede und ähnliche seltene Handwerksbetriebe nicht der Gebietsversorgung.
Demzufolge kommen nur Friseurbetriebe, selbständige Bäcker- und Fleischermeister, Flickschuster, Flickschneider u.Ä. als „der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe“ in Betracht.

Exkurs „nicht störende Gewerbebetriebe“

1. Typisierende Beurteilung der Gewerbebetriebe im Planungsrecht

Die BauNVO definiert Baugebietstypen. Genauso werden auch in den einzelnen Baugebietstypen allgemein zulässige / ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten normiert.
Bei der städtebaulichen Prüfung eines konkreten Gewerbebetriebs ist folglich von einem Betriebstyp auszugehen, dem der konkrete Betrieb angehört. Dieser Typisierung basiert insbesondere auf den Erfahrungen der Gewerbeaufsichtsverwaltungen.
Bei der Prüfung der städtebaulichen Zulässigkeit ist weiter davon auszugehen, dass dieser Betriebstyp und seine Anlagen funktionsgerecht benutzt werden. Sprich, es kommt nicht darauf an, welche Emissionen von dem zu beurteilenden Betrieb in einer bestimmten Betriebsphase ausgehen, sondern darauf, welche Emissionen von Betrieben dieses Typs ausgehen können. Die typisierende Beurteilung ist sowohl sachgerecht als auch unvermeidbar, wie eine Vielzahl von Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts bestätigen.

2. Beispiele für im WA „nicht störende Gewerbebetriebe“

Im WA sind die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe (bspw. Bäckerei, Metzgerei) allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungsart „Wohnen“ ist als empfindlichste der allgemein zulässigen Nutzungsarten maßstabsbildend.
Die Liste der „sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete“, die im WA zugelassen werden können, ist nicht lang. Am Beispiel eines von der Rechtsprechung geklärten Falles, kann die „Störungsarmut“ erläutert werden: Ein Elektrogeschäft mit Reparaturbetrieb, bei dem der Reparaturbetrieb handwerksmäßig organisiert ist und der Vertrieb von Elektrogeräten das Niveau eines kleineren Ladengeschäfts nicht überschreitet, ist im WA zulässig.

Aufgrund der betriebstypischen Störungen sind hingegen folgende Betriebstypen im WA typischerweise nicht zulässig:

> Autowaschanlagen, Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten, Kraftfahrzeughandel, Karosseriewerkstätten, gewerbliche Bauhöfe, Lagergebäude und Lageplätze, Fuhrunternehmen mit Lkw, Mietwagen- und Taxenunternehmen, Kegelbahnen, Schlossereien, Schmiedebetriebe, Steinbearbeitungsbetriebe, Tischlereien, Schreinereien, Werkzeugschleifereien…

Bei der Beurteilung ist auch die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks beachtlich. Neben der baulichen Betriebsgröße ist auch die Größe der dort vorgehaltenen Fahrzeugflotte, Fahrzeugtypen (Größe), die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Betriebsfahrzeuge und Fahrzeuge der Beschäftigten) für die Beurteilung der Wohnverträglichkeit von Bedeutung.

Die Warenanlieferung muss ebenfalls mit für das Wohngebiet verträglichen Verkehrsmitteln abgewickelt werden. Große Lkw mit Hänger oder Sattelschlepper sind regelmäßig ungeeignet in Wohngebieten – bei i.d.R. beengten Straßenverhältnissen – Waren anzuliefern. Dabei ist die Häufigkeit / Turnus der Warenanlieferungen erheblich. Kommt ein großer Lkw mit Hänger oder ein Sattelschlepper lediglich alle zwei Monate, so kann dies noch als zumutbar erachtet werden. Das Vorhaben muss jeweils im konkreten Einzelfall unter Würdigung aller Belange beurteilt werden.

7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Kosten entstehen durch die 1. Bebauungsplanänderung „Haselsteig“ durch das erforderliche Verfahren in Höhe von rd. 13.000 € (brutto).

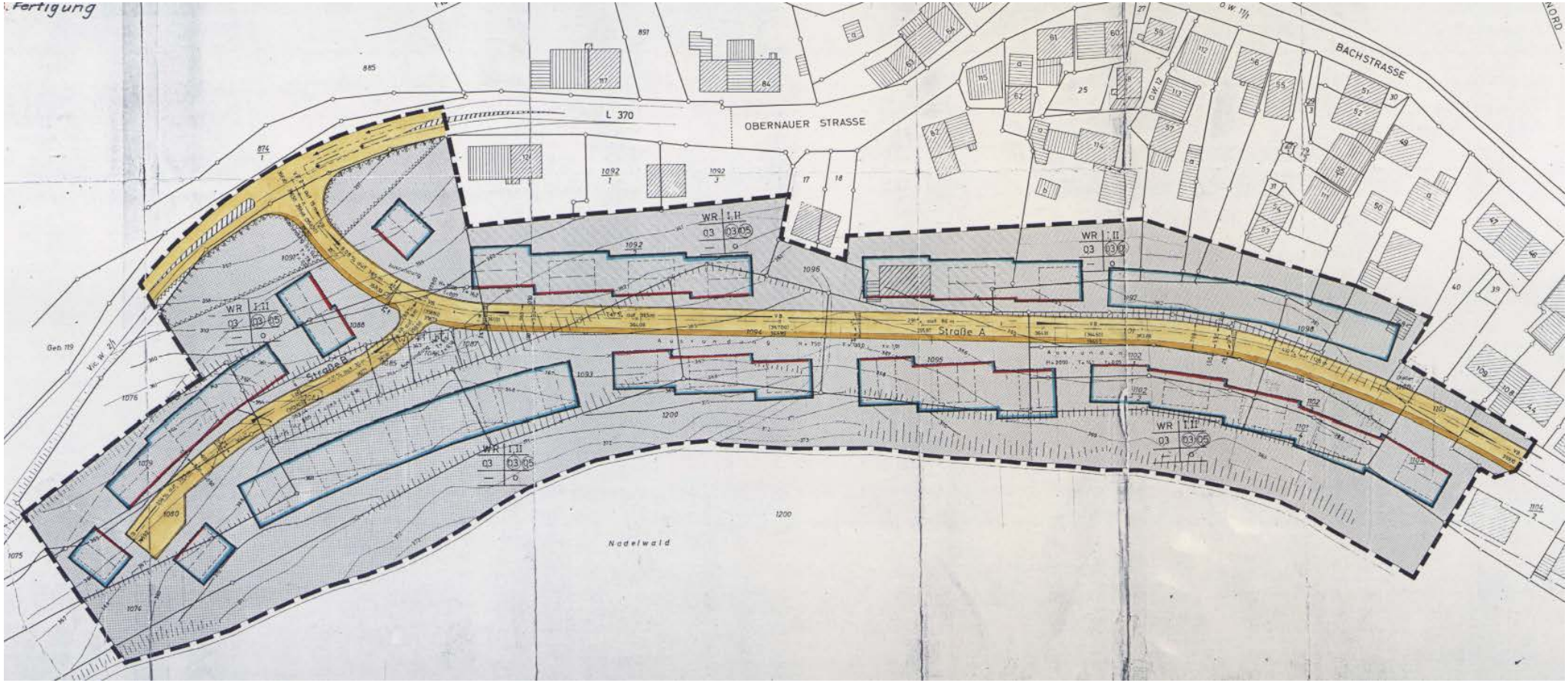
Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 21.08.2014

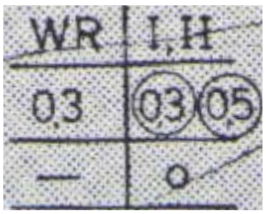
Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

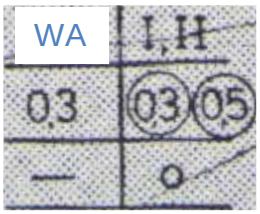
Anlage 1:
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Haselsteig“, rechtsverbindlich seit 23.09.1969 (verkleinerte Übersicht)



Anlage 2:
Bebauungsplan vom 21.08.2014 (Deckblatt) Nutzungsschablone



IST



SOLL (Deckblatt)