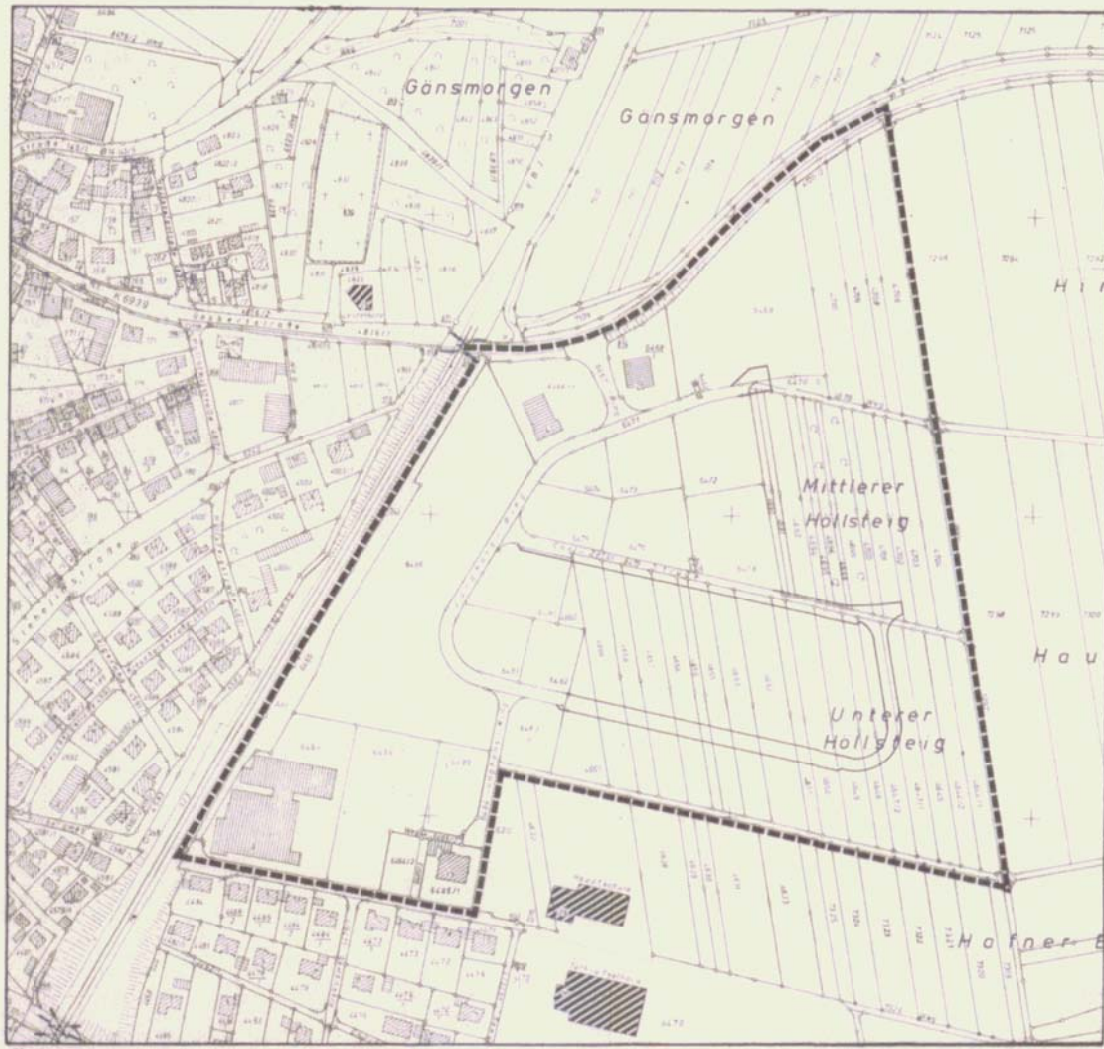
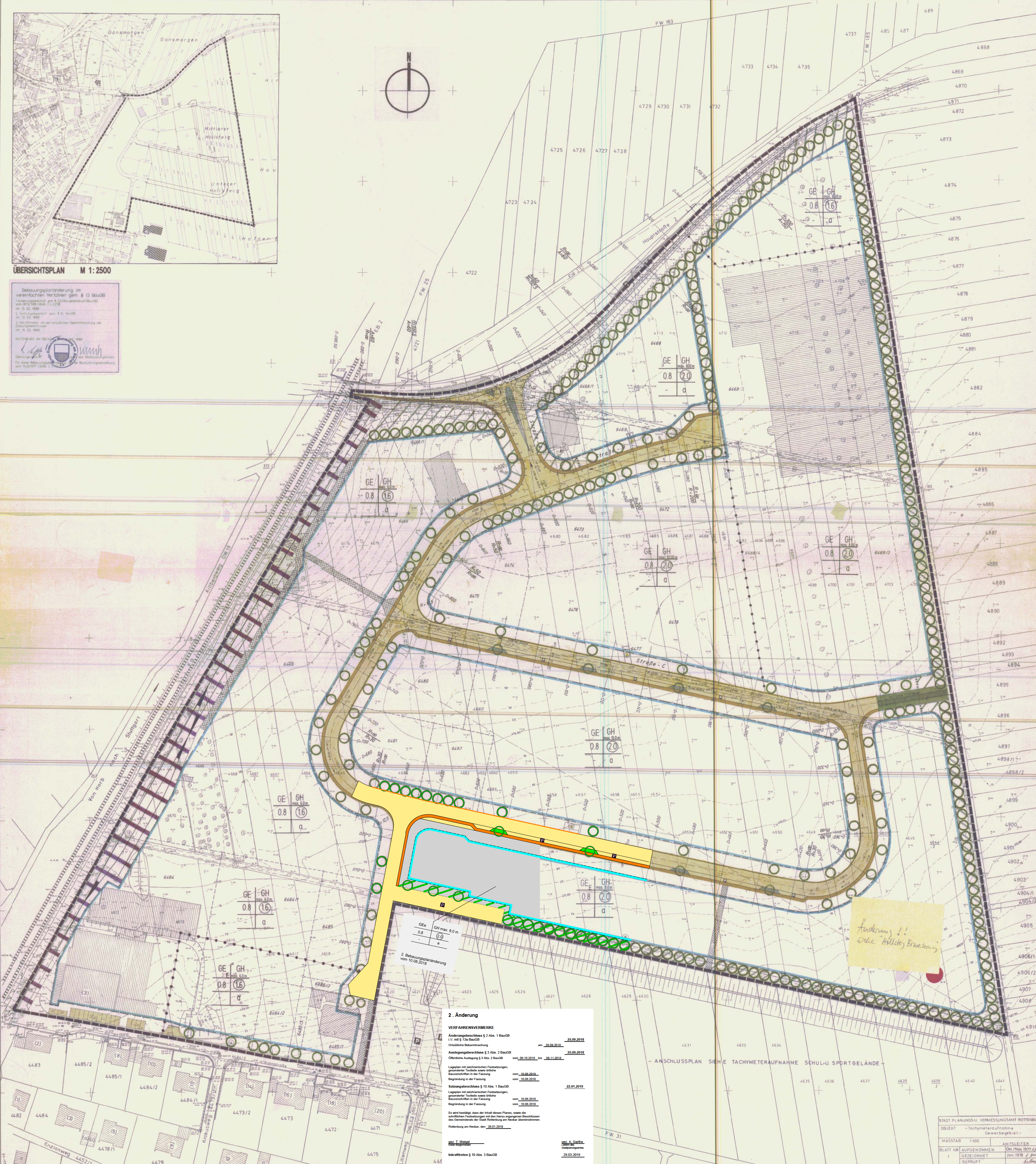




ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
1. Auslegungsentwurf gem. § 11 Abs. 1 BauGB
vom 08.10.2018 (16.08.19.2019)
am 13.02.2019
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
am 13.02.2019
3. Nachtritte: zur technischen Darstellung des
Satzungsbeschlusses
am 15.02.2019
ROTTENBURG AM NECKAR, den 13.02.2019
Der Bürgermeister
Für diesen Bebauungsplan
vom 10.08.2018 (16.08.19.2019)



2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
LV. nr. 5.13a BauGB
Örtliche Bekanntmachung
am 28.09.2018 bis 25.09.2018
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Örtliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
vom 08.10.2018 bis 08.11.2018
Legen mit zeichnerischen Festsetzungen,
geänderter Teilzahl sowie örtliche
Bekanntmachung in der Fassung
vom 10.08.2018 bis 10.08.2018
Begründung in der Fassung
vom 10.08.2018 bis 10.08.2018
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB
Legen mit zeichnerischen Festsetzungen,
geänderter Teilzahl sowie örtliche
Bekanntmachung in der Fassung
vom 10.08.2018 bis 10.08.2018
Begründung in der Fassung
vom 10.08.2018 bis 10.08.2018
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die
schiedlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des Gemeinderats der Stadt Rottensburg am Neckar übereinstimmen.
Rottensburg am Neckar, den 28.01.2019

gez. T. Wiesel
Bürgermeister
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Rottensburg am Neckar, den 29.03.2019

gez. A. Garbe
Bürgermeister
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Rottensburg am Neckar, den 29.03.2019

gez. A. Garbe
Bürgermeister
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Rottensburg am Neckar, den 29.03.2019

Änderung !!
siehe "Höllsteig" Erweiterung

ANSCHLUSSPLAN SIEHE TACHYMETERAUFNAHME SCHUL- UND SPORTGELÄNDE

STADT PLANUNGS- u. VERMESSUNGSAMT ROTTENBURG	
OBJEKT - Tachymeteraufnahme Gewerbegebiet	
MASSTAB 1:500	AMTSLEITER
BLATT NR. 1	AUFGENOMMEN Okt./Nov. 1977
GEZEICHNET	GEZEICHNET
GEPRÜFT	GEPRÜFT
FÖRDERUNG	

ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN "HÖLLSTEIG"

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
16.01.79
gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar beschlossen und am
19.09./20.09.79
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am 26.9.79

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
30.03.82
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
22.04.82
bis 21.05.82
einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
14.09.82
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
31.01.1983
Nr. 13-42/412.1-1114/82
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
17.03.1983
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, DEN 14.09.1982

i. V. Stemmler
ÖBERBÜRGERMEISTER

Keppel
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:2500

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

am 13. 02. 1990

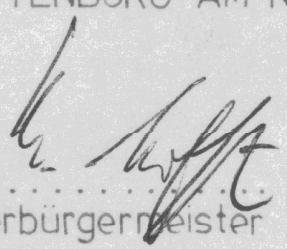
2. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

am 13. 02. 1990

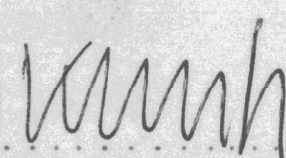
3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses

am 15. 02. 1990

ROTTENBURG AM NECKAR 15. 02. 1990


Oberbürgermeister




Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung
vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Höllsteig" in Ergenzingen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und § 1 BauNVO)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und § 1 BauNVO)
 - 1.1 Gewerbegebiet - GE - (§ 8 BauNVO)
 - 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE - (§§ 1 und 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im angrenzenden Wohngebiet nicht wesentlich stören.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 - 2.1 Entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone für die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl, sowie die Geschößflächenzahl. Ausnahmsweise können Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe für Teile von Gebäuden zugelassen werden, wenn sie für den Funktionsablauf in und um das Gebäude herum erforderlich sind.
 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
 - 3.1 Die Bauweise wird als "abweichende Bauweise" festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
 - 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Fläche oder den dafür eingetragenen Flächen zulässig.
 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - 5.1 Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
 - 6.1 Verkehrsflächen werden wie im Plan eingetragen festgesetzt.
 - 6.2 Unbeschadet der festgesetzten Zu- und Ausfahrtverbote sind notwendige Zu- und Ausfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den gewerblich genutzten Grundstücken über das straßenparallele Pflanzgebot zulässig. Hierbei darf die Summe der Ein- und Ausfahrtsbreiten je Grundstücke 11 m nicht überschreiten.
 7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)
 - 7.1 Versorgungsflächen werden wie im Plan eingetragen festgesetzt.
 8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
 - 8.1 Pflanzgebot für Sträucher, Gebüsch und einheimischen Nutz- und Laubbäumen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

- 8.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 2 m breiter Streifen mit Gebüsch und Sträucher anzupflanzen, ausgenommen der Zu- und Ausfahrten der Betriebe.
- 8.3 Die im Plan eingezeichneten Bäume sind als einheimische Nutz- und Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- 8.4 Die nicht überbauten oder nicht als Hof- und Lagerräume dienenden Flächen sind als Rasenflächen mit Pflanzung von einheimischen Nutz- oder Laubbäumen anzulegen und zu unterhalten.
9. Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
- 9.1 Die als Sichtfelder eingetragenen Flächen sind von jeglicher baulichen und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten, die 0,70 m Höhe über Straßenniveau der L 371 bzw. Erschließungsstraße überschreitet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO für Baden Württemberg)

1. Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 8 LBO)
- 1.1 Die maximalen Gebäudehöhen sind wie in der Nutzungsschablone eingetragen, festgesetzt. Ausnahmsweise können Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe für Teile von Gebäuden zugelassen werden, wenn sie für den Funktionsablauf im und um das Gebäude herum erforderlich sind.
2. Niederspannungsleitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
- 2.1 Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III. Hinweise

-Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Bronnbachquelle Zone III b. Die Musterverordnung für Wasserschutzgebiete des Ernährungsministeriums vom 27.03.1979 Nr. 75-2216/85 ist zu beachten.

-Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen. Dies gilt besonders für einen etwa 200 m breiten Streifen östlich der Bahnlinie, in dem Gräber aus der merowingischen Zeit vermutet werden.

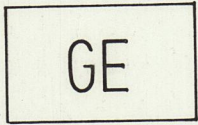
-Geländeschnitte:

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte des Baugrundstückes beizufügen.

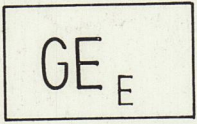
-Werbeanlagen:

Im 20 m Anbauverbotsstreifen entlang der L 371 sind Werbeanlagen nicht zulässig. In diesem Bereich hat sich die Werbung auf den Ort der Leistung, d. h. die Gebäude zu beschränken. Die Anbringung von Werbeanlagen auf den Dächern der angrenzenden Gebäude ist nicht zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen hat blendfrei zu erfolgen. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG



GEWERBEGEBIET



EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

GH max. 6,0 m

GEBÄUDEHÖHE MAXIMAL 6,00 METER

0.8

GRUNDFLÄCHENZAHL

1.6

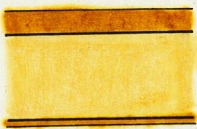
GESCHOSSFLÄCHENZAHL

a

ABWEICHENDE BAUWEISE



BAUGRENZE



GEHWEG }
FAHRBAHN }
SCHRAMMBORD }

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



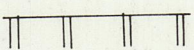
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHER PARKPLATZ



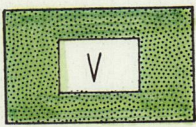
BAHINANLAGEN



ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT



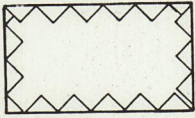
UMFORMERSTATION



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



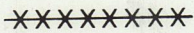
LEITUNGSRECHT / GEHRECHT / FAHRRECHT



SICHTFLÄCHEN ANPFLANZUNG UND EIN-
FRIEDUNG MAX. 0,70 M HOCH



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME



PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE
ANPFLANZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	GEBÄUDEHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE

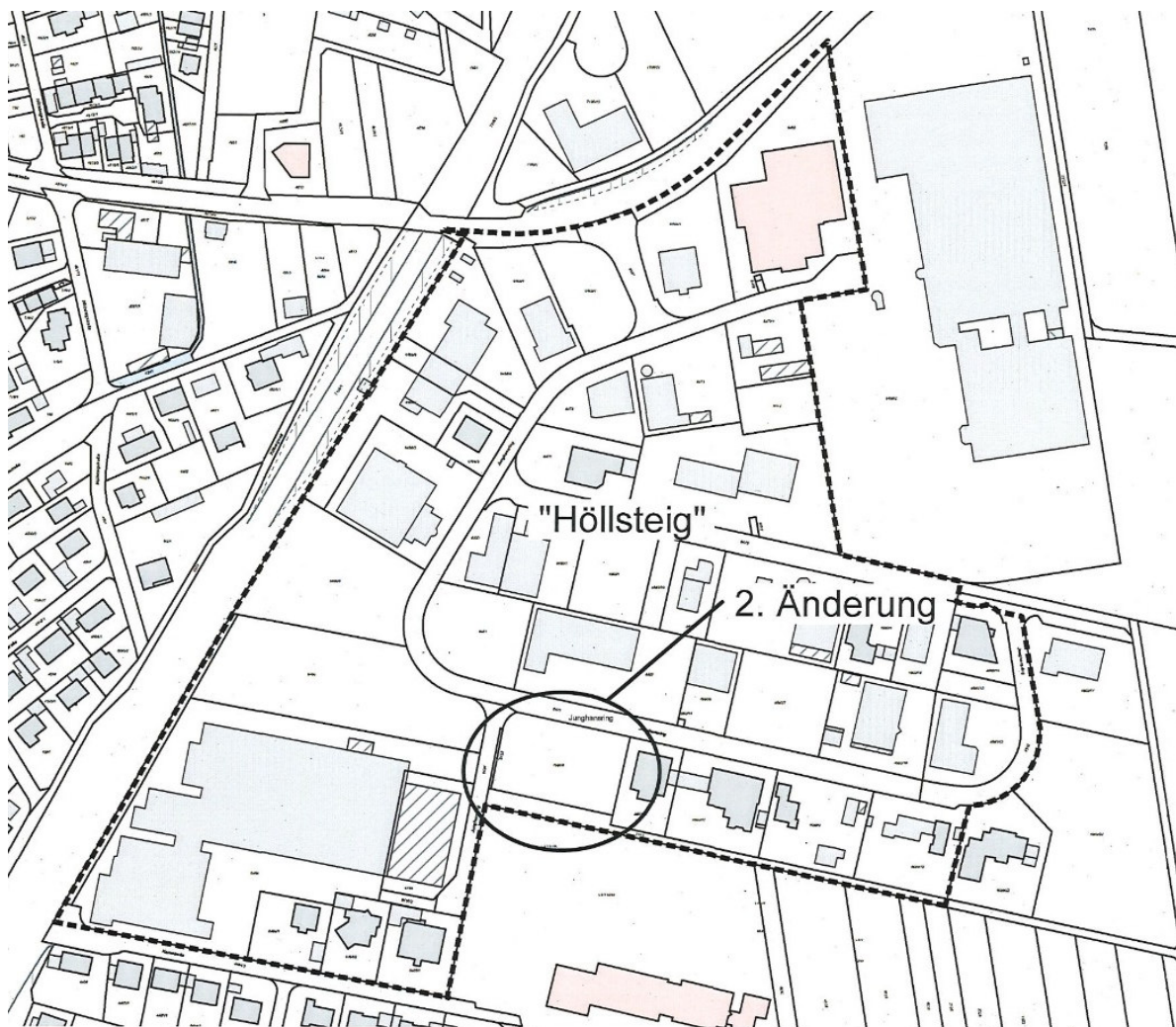


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„Höllsteig“ - 2. Änderung

Begründung vom 10.08.2018



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Höllsteig“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- 7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung des von der aktuellen Änderung betroffenen Teilbereichs

Anlage 3:

Bebauungsplan „Höllsteig“ - 2. Änderung vom 10.08.2018 (1 Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ergenzingen kommt als Standort von gewerblichen Bauflächen eine große Bedeutung zu. Das Ziel des Bebauungsplans „Höllsteig“, rechtsverbindlich seit 17.03.1983 ist, für kleine und mittlere Gewerbebetriebe Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung des Gebiets „Höllsteig“ ist erfolgt und es ist bis auf wenige Bauflächen nahezu vollständig bebaut.

Auf etwa der Hälfte der Grundstücksfläche von Flst.Nr. 4660/8 (westlicher Bereich) sieht der Bebauungsplan „Höllsteig“ einen „öffentlichen Parkplatz“ vor. Dieser Parkplatz wurde auf dem vorgesehenen Flurstück 4660/8 nicht realisiert, sondern auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Das besagte Grundstück hat eine Fläche von ca. 2.300 m² und liegt im Süden des Bebauungsplans „Höllsteig“, der an den Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“ angrenzt.

Im Jahr 2007 wurde der Parkplatz (85 Stellplätze) auf der Nordwestseite des Schulgrundstückes realisiert. Die nördlichste Parkreihe (bestehend aus 11 Stellplätzen) sowie ca. die Hälfte der Fahrgasse befinden sich auf der Fläche des Geltungsbereichs „Höllsteig“. Diese Parkreihe begrenzt das Flurstück 4660/8 im Süden.

Die Errichtung eines weiteren öffentlichen Parkplatzes im direkten Anschluss an den Bestehenden ist nicht vorgesehen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens „Höllsteig“ – 2. Änderung soll nun die Möglichkeit geschaffen werden das gesamte Grundstück Flst.Nr. 4660/8 einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig“ umfasst ca. 10,6 ha gewerbliche Fläche, der Änderungsbereich beschränkt sich auf ca. 2.300 m².

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 09.08.2018) ist das Gewerbegebiet „Höllsteig“ einschließlich des Änderungsbereichs als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Gewerbegebiet „Höllsteig“ liegt im Osten von Ergenzingen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,6 ha und weist ein Gefälle von rd. 475 Meter über Normalnull (m ü. NN) im Nordosten bis auf rd. 468 m ü. NN im Südwesten auf. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 2.300 m².

Im Norden wird das Plangebiet durch den „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ begrenzt. Östlich grenzt das Gewerbegebiet „Höllsteig-Erweiterung“ an das Plangebiet. Im Süden grenzt das Schul- und Sportgelände sowie das Wohngebiet „Beim Gockelkreuz“ an das Plangebiet und im Westen die Bahntrasse.

Die im Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen wurden realisiert und sind weitgehend bebaut.

Die 2. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4660/8, 4660/21, 7318, 6483, 6484 und 6471 und wird im Norden sowie im Westen durch die öffentliche Straße „Junghansring“ (Flurstück Nr. 6471 und 6484) begrenzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3.100 m².

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gewerbegebiets „Höllsteig“.

Das Gewerbegebiet wird über die Kreisstraße K6939 erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über den „Junghansring“ und die „Carl-Zeiss-Straße“, welche gemeinsam eine Ringerschließung bilden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Die Flurstücke 4660/8 und 4660/21 im Geltungsbereich „Höllsteig“ – 2. Änderung sind in Privateigentum. Die Flurstücke 7318, 6483, 6484, 6471 (Verkehrsflächen) sind in städtischem Eigentum.

4.1 Bebauungsplan „Höllsteig“

Der Bebauungsplan „Höllsteig“, rechtsverbindlich seit dem 17.03.1983 setzt ein Gewerbegebiet fest. Das südliche Plangebiet orientiert sich zum Wohngebiet „Beim Gockelkreuz“ bzw. zum Schul- und Sportgelände, hier ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebiets „Höllsteig“ übernehmen der Junghansring und die Carl-Zeiss-Straße die Erschließungsfunktion.

Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Geschossflächenzahl differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; die Grundflächenzahl sowie die Bauweise sind für den Geltungsbereich einheitlich festgesetzt.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 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 § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Artenschutz

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Der westliche Teil des zu überplanenden Areals ist derzeit eine Wiese und der östliche Teil wird vom benachbarten Gewerbebetrieb als Park- und Abstellfläche genutzt (Flurstück Nr. 4660/8). Auf der erweiterten Baufläche sind keine Bäume, Sträucher, Hecken oder ähnliche Strukturen vorhanden.

Im südlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 4660/8 sind im Zuge der Erstellung des PKW-Parkplatzes drei Einzelbäume gepflanzt worden. Die einzelnen Bäume stehen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und werden als zu erhaltend festgesetzt.

4.3 Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich sind als Folge der 2. Bebauungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, da durch die Änderung lediglich einem Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben wird. Der Versiegelungsgrad wird unwesentlich verändert. Der Parkplatz hat eine Vollversiegelung vorgesehen, das Baugrundstück hat eine GRZ von 0,8.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs (s. Ziff. 3).
Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen

- Herausnahme der Darstellung „öffentlicher Parkplatz“ sowie der Zufahrt im westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 4660/8.
- Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) von Flurstück Nr. 4660/8
- Anpassung des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) von Flurstück Nr. 4660/21
- Festsetzung eines Pflanzgebots für flächenhafte Anpflanzungen und Pflanzgebot für Einzelbäume
- Festsetzung zu erhaltende Einzelbäume
- Weiterführung der Gehwegfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4660/8
- Änderung der Darstellung „Grünfläche“ im nördlichen Bereich des ursprünglich vorgesehen öffentlichen Parkplatzes in „öffentliche Verkehrsfläche“

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art und Maß der Bebauung werden an die Festsetzungen des benachbarten Baugrundstücks (Flurstück Nr. 4660/11) angepasst bzw. übernommen.

- GEe für eingeschränktes Gewerbegebiet, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen im angrenzenden Wohngebiet nicht wesentlich stören.
- GH max. 8,0m
- GRZ 0,8
- GFZ 2,0

Die textlichen Festsetzungen gelten entsprechend dem Bebauungsplan „Höllsteig“ – 1. Änderung unverändert weiter.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die mögliche neue Bebauung an die vorhandene Bebauung der Umgebung anpasst / einfügt.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

Änderungsbereich

Das Baufenster des Flurstück Nr. 4660/8 wird in westlicher Richtung erweitert. Bisher war auf der westlichen Teilfläche ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Lediglich der östliche Teilbereich des Grundstücks hat bisher ein Baufenster vorgesehen.

Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 6,0m zur Hinterkante des Gehweges im Norden fortgeführt (ca. 4,0m Abstand von Baugrenze zur Grundstücksgrenze). Im Westen beträgt der Abstand von der Hinterkante des neu ausgewiesenen Gehwegs ca. 4,25m.

Im Süden wird die bestehende Baugrenze der östlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 4660/8 mit 2,50m Abstand zur Grundstücksgrenze angepasst. Auf der westlichen Teilfläche vergrößert sich der Abstand auf 5,0m.

Zwischen Baufenster und öffentlicher Parkfläche sind ein Pflanzgebot sowie drei zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Das Ziel besteht darin das Grundstück als Baugrundstück zu nutzen.

6.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den Junghansring, welcher den Änderungsbereich im Norden und Westen begrenzt.

Der bestehende Gehweg im Norden des Änderungsbereichs (Flurstück Nr. 4660/8) wird an der Westseite ergänzt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt wie bei den benachbarten Grundstücken über den Gehweg.

6.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Flächenpflanzgebote (Pfg)

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs wird zwischen öffentlicher Parkfläche und Baufenster das Flächenpflanzgebot fortgeführt.

Flächenpflanzbindung (Pfb)

Bei 3 Einzelbäumen erfolgt im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung die Pflanzbindung zum Erhalt der Bäume.

7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 4.500 € brutto.

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 10.08.2018

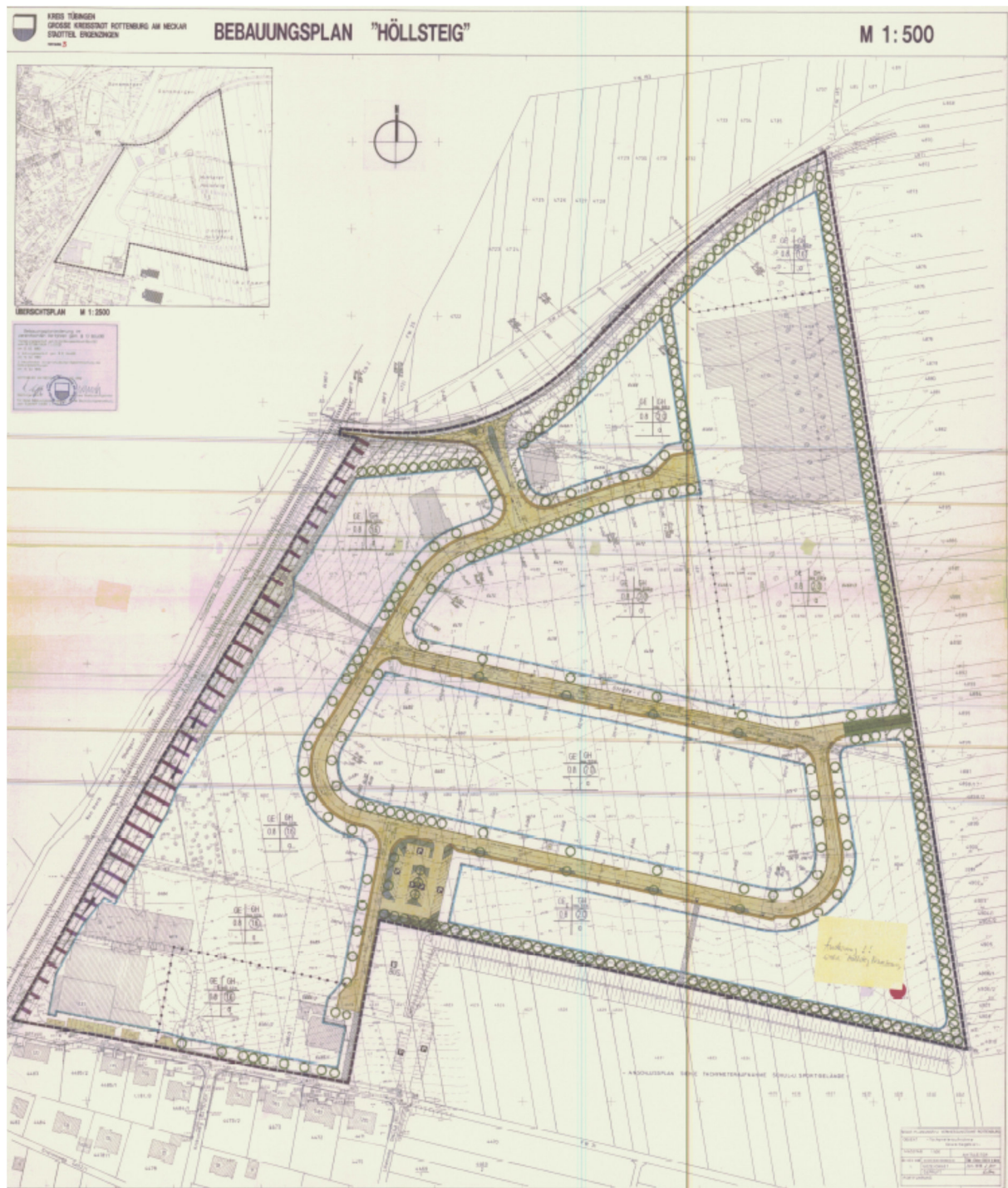
gez.

Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

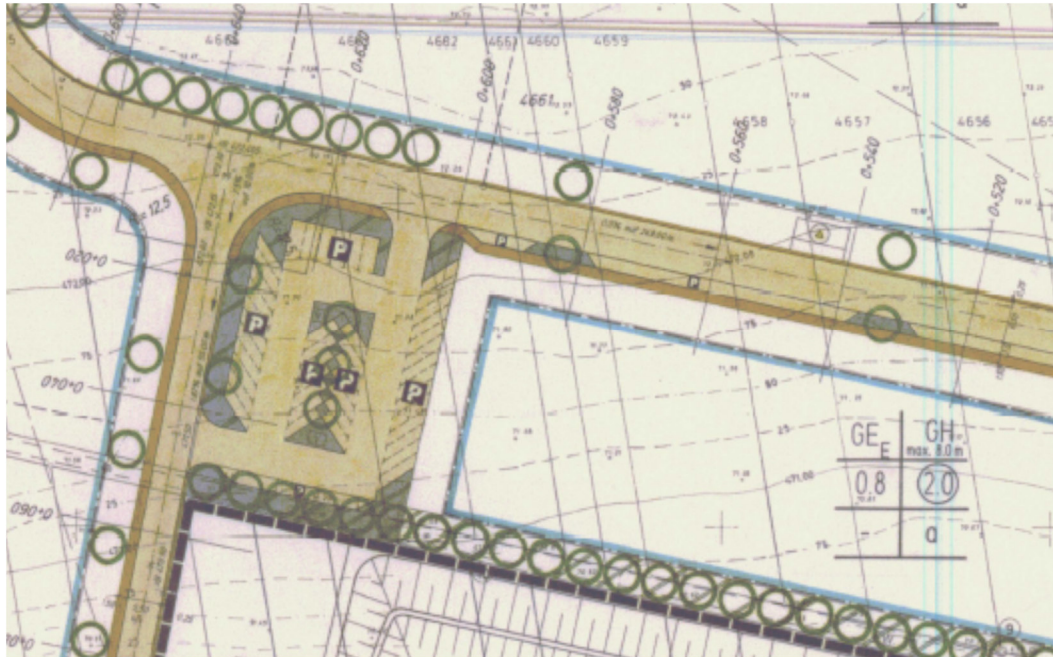
gez.

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: **Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Höllsteig“ (verkleinerte Übersicht)**



**Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Höllsteig“
des von der aktuellen Änderung betroffenen Teilbereichs**



Anlage 3: Bebauungsplan „Höllsteig“ - 2. Änderung vom 10.08.2018 (1 Deckblatt)

