



BEBAUUNGSPLAN

„Hasslerstraße“ – 4. Änderung

Textteil vom 10.10.2019

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 Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hasslerstraße“, rechtsverbindlich seit 08.05.1985, zuletzt geändert am 22.01.1999 (3. Änderung), unverändert weiter.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG; §§ 1 - 15 BauNVO)

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig.

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 9 Bau NVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauGB).

GEE= eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 8, 9 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile
- Mineralerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und Nr. 3 - Vergnügungstätigkeiten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauGB).

In den mit "*" gesondert gekennzeichneten (auch eingeschränkten) Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG; §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Plan zulässig. Die eingetragenen Werte gelten als Höchstgrenze.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG; § 22 BauNVO)

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:
abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von 50 - 65 m zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Für die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung, bei Flach- oder Sheddächern die Stellung der Gebäudeaußenwände, zwingend einzuhalten.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung

entweder ↔ oder ↔

Untergeordnete Nebendlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

5.1 Sichtflächen

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten; hochstämmige Bäume sind zulässig.

5.2 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 372 (Sülchenstraße) ist ein 10 m tiefer Anbauverbotsstreifen festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen für Außenwerbung sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

6. Pflanzgebot/Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen und Einzelpflanzgeboten sind landschaftsgebundene Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. Bestehende und künftige Grundstückszufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten.
- die unbebauten Grundstücksflächen - ausgenommen Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen -, sind zur Eingrünung der baulichen Anlagen als Grünfläche anzulegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hasslerstraße“, rechtsverbindlich seit 08.05.1985, gelten unverändert weiter.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO Baden-Württemberg)

1. Dachgestaltung

Dachneigung und Dachform entsprechend dem Plancinschrieb.

2. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt

2.1 Für das Mischgebiet

Zahl d. Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
I	3,50 m	10,00 m
II	6,50 m	13,00 m

2.2 Für die Gewerbegebiete

Zahl d. Vollgeschosse	bei Flach-, Pult- Sheddach u. OK Attika max. Gebäudehöhe	Firsthöhe max.
I	10,00 m	10,00 m
II	10,00 m	13,00 m

für technische Aufbauten sind entsprechend größere Höhen zulässig.

2.3 Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

2.4 Die Traufhöhe ist bezogen auf die EFH bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk.

2.5 Bei Gebäuderücksprüngen sind entsprechend höhere Traufhöhen zulässig.

III. HINWEISE

III. HINWEISE

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die KFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Bodendenkmalpflege, [Denkmalschutz](#) / [Bodendenkmale](#) / [Archäologische Funde](#)

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

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

3. Bebauungsplan "Sülchenstraße"

Der alte Bebauungsplan "Sülchenstraße" genehmigt am 04.06.1968 geändert am 01.10.1969 ist mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans am 08.05.1985 aufgehoben worden.

4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Kiebingen der Stadt Rottenburg am Neckar.

IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

RECHTSGRUNDLAGEN DER 3. ÄNDERUNG:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Rechtsgrundlage der 4. Änderung: siehe Seite 2