

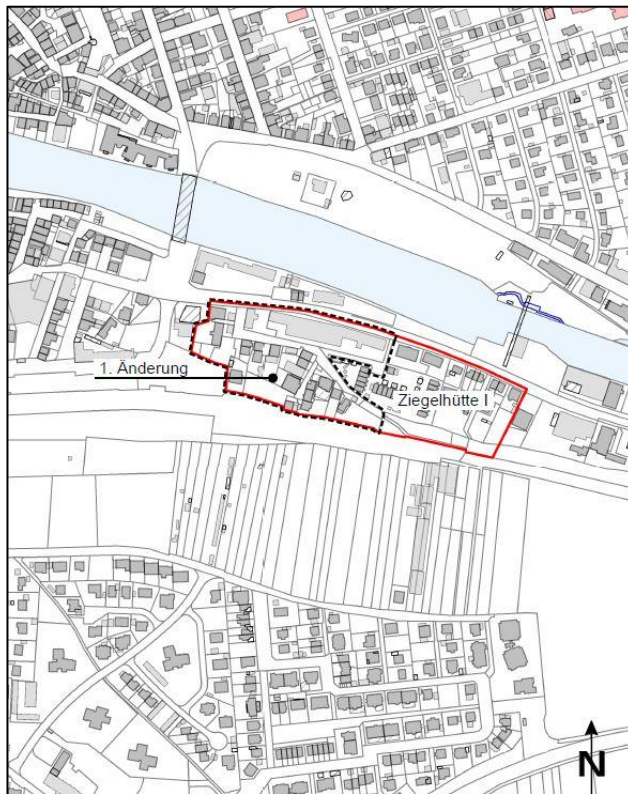


BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte I“ – 1. 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 in Teilbereichen (Ausschlussgebiete) die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“, rechtsverbindlich seit 27.06.1997, 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

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MI = Mischgebiet gem. § 6 i.V.m. §1
Abs. 5+9 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 7
BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von
Einzelhandelsbetrieben, sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

GE_e = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. §1
Abs. 5, 6+9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3
BauNVO genannten Nutzungen,

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

die den Emissionswerten eines Mischgebietes entsprechen
mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten, sowie
Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

Folgende Branchen des Einzelhandels sind zulässig:

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge, Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölzeugnisse und andere Heizmaterialien.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend dem
Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 22 BauNVO

- 0 = offene Bauweise
- a1 = abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, jedoch sind
Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- a2 = abweichende Bauweise: es sind Gebäude auch mit geringeren
seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in
Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in
den Teilgebieten C, D, E und H auf zwei Wohnungen begrenzt.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen bzw.
zu erhalten und zu pflegen, gegebenfalls sind neue Bäume anzupflanzen.
Von den eingetragenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

5.2 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg I -
gekennzeichneten Flächen ist auf jeweils 100 m² Grundstücksfläche
mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und
zu erhalten.

5.3 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg II -
gekennzeichneten Flächen sind einheimische Sträucher, Kleinbäume und
hochstämmige Laubbäume flächig anzupflanzen und zu erhalten.

5.4 Pflanzarten:

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Hochstämmige Bäume:

- alle Arten von Obstbäumen
- Linde
- Rotbuche
- Berg- und Spitzahorn
- Eiche

Kleinbäume:

- Feldahorn
- Feuerahorn
- Hausbuche
- Feldulme
- Traubenkirsche

Sträucher:

- Felsenbirne
- Hartriegel
- Wildrosen
- Weißdorn
- Schlehdorn
- Zierquitte
- Haselnuß
- Salweide
- wolliger Schneeball

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art über 0.7 m Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen an der L 370 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

7. Zufahrten von der L370 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Zu- und Ausfahrten von und zu der L 370 zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf Grundstück Fl.Nr. 314 und auf Grundstück Fl.Nr. 314 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Fl.Nr. 314/2 festgesetzt.

Auf Grundstück Fl.Nr. 315/4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Fl.Nr. 315/5 festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“, rechtsverbindlich seit 27.06.1997, gelten unverändert weiter.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).

1. Dachgestaltung

Die Dachform der Gebäude ist, soweit festgesetzt, nur entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

In den mit SD/WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer und Mansardendächer und ausnahmsweise Pultdächer und Flachdächer zulässig. Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.a. sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

2. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen und Firshöhen in m werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die eingetragene Traufhöhe als Höchstgrenze der Gebäudehöhe.

Bei technischen Aufbauten ist ein Überschreiten der festgesetzten Höhen zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Trauflänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und von der Gesamtrauflänge ausgenommen.

Die Firshöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen.

3. Abstandsflächen

In der abweichenden Bauweise - a2 - sind Gebäude auch mit geringeren seitlichen Abstandsflächen zulässig (§ 5 Abs. 4 bis 7 LBO)

III. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

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.