

BEBAUUNGSPLAN BURGÄCKER ÄUBLE TEIL II

M 1:1000

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluss gem. § 7 (7) BauzG (BauGB) vom 02.12.1994 (Rat 1/223)
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 10.05.1994
3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB vom 10.05.1994
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 05.05.1994, vom 06.06.1994 bis 08.07.1994 in der Fassung vom 08.07.1994
5. Gültigkeitsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB vom 07.02.1995
6. Ausfertigung Rottenburg a. N.

Übertragungsbeschluss des Ordnungsamtes
3. Amtsverfahren
4. Beschlüsse vom 02.12.1994
5. Beschlüsse vom 12.10.2011
6.06.1995

Verfahren: Bebauungsplanänderung wurde als Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich beschlossen
Rottenburg a. N. am 08.06.1995

Zeichenerklärung:
CA: oder „B2“ - Polyzonale
* aufgenommene Grenzpunkte



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„Burgäcker – Äuble II“

Textteil vom 26.04.2019, ergänzt 09.09.2019

Bestand der Planung: 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 15.11.2019

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

24.01.2020

Rottenburg am Neckar, den 24.01.2020

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Die 2. Änderung der Bebauungspläne „Burgäcker-Äuble II“ betrifft die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in den mit WR° (Reines Wohngebiet) bezeichneten Planbereichen.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II“ rechtsverbindlich seit 05.10.1982, sowie die der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 08.06.1995 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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

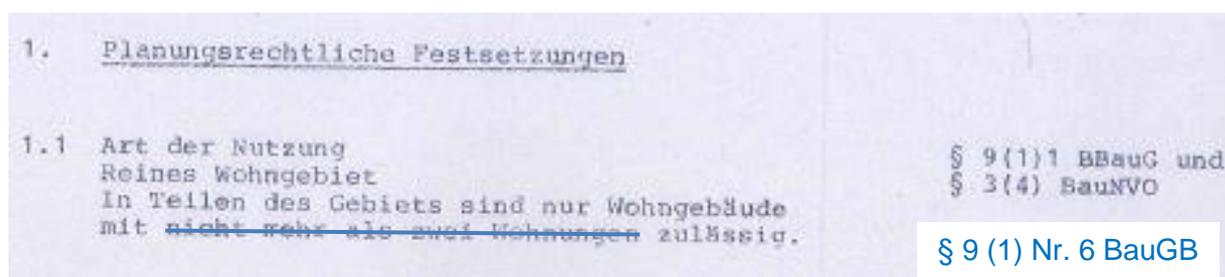
1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der GFZ festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht verändert.

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO



Im WR° sind pro Gebäude maximal 3 WE zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgäcker – Äuble II“ gelten unverändert weiter.

III. Hinweise

1 Naturschutz

1. In einer Artenschutzprüfung ist zu klären, ob in den vorhandenen Gebäuden und Gehölzen, die einer Nachverdichtung und Neubebauung weichen sollen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten vorkommen.
2. Vegetationszonen mit günstigen Lebensbedingungen für Zauneidechsen sind in die Artenschutzprüfung einzubeziehen, wenn sie baulich beansprucht werden.
3. Habitatverluste sind ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen und der Erfolg ist durch ein qualifiziertes Monitoring zu überwachen.
4. Durch rechtzeitige Vergrämungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass ein unvermeidbares Töten europarechtlich geschützter Arten im Zuge der Erschließung und Bebauung die Signifikanzschwelle des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG nicht überschreitet.
5. Gehölzrodungen sind im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Gleiches gilt für den Abriss von Gebäuden, die Nistplätze aufweisen.

Anlage: rechtsverbindlicher Textteil zum Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II“

Anlage

Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Nutzung § 9(1)1 BBauG und
Reines Wohngebiet § 3(4) BauNVO
In Teilen des Gebiets sind nur Wohngebäude
mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.2 Maß der Nutzung § 9(1)1 BBauG
Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.
- 1.3 Bauweise § 9(1)2 BBauG und
offene Bauweise § 22(1+2) BauNVO
nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen
nach Planeinschrieb zulässig.
- 1.4 Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) 4 BBauG
sind nur Zulässig
- in überbaubaren Grundstücksflächen
 - auf den dafür festgesetzten Flächen.
 - auf Grundstücken mit extrem steilen Gelände-
verhältnissen sind unterirdische Garagen ausnahmsweise
auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.
- 1.5 Nicht überdachte Stellplätze sind (nur) auf den § 9 (1) 4 BBauG
Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Ver-
kehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend
dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen.
(Hauptfirstrichtung zwingend, bei alternativer Haupt-
firstrichtung  entweder  oder 

- 1.7
1. Nebenanlagen sind zulässig
 2. Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sind je Baugrundstück bis zu 20 cbm umbauten Raum zulässig.
 3. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung dürfen nur in zulässigen Gebäuden untergebracht werden.



1. Änderung
Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, 30.01.1995



1.8 Pflanzgebot

Die im Plan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

Obstbäume)	einzelnd oder in Gruppen
Zierkirschen)	mind. 150 cm hoch
Zieräpfel)	
Haselnuß)	
Kornelkirsche)	in Gruppen
Flieder)	mind. 100 cm hoch
Wildrosen)	
Schneeball)	
Liguster)	

Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

- 1.9
1. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Plan eintrag festgesetzt.

§ 9(1)26 BBauG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1
1. Sämtliche bauliche Anlagen, ausgenommen Garagen, sind mit zweiseitig geneigten Dächern (Satteldächer, versetzte Pultdächer) in roten und dunklen Materialien auszuführen; Dachneigung nach Planeinschrieb.
Einhüttige Dächer dürfen erstellt werden, wenn die größere Dachfläche talseitig angeordnet wird und der festgesetzten Dachneigung entspricht.
 2. Flachdächer mit unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen.

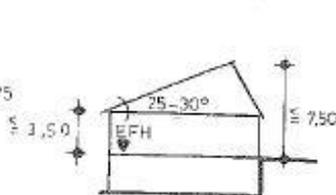
§ 111(1)1 LBO

§ 111(1)1 LBO

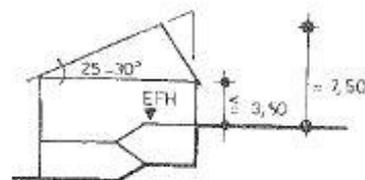
Satteldach
II Vollgeschoss



Einhüftige
Pultdächer
II = I + I UG



Satteldach in Teil-
bereichen zur Belich-
tung herausgezogen
II = I + I UG



- 2.3 Dachaufbauten sind als stehende Gauben, deren First unter dem Hauptfirst liegen muß, zulässig. § 111(1) LBO
- 2.4 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. § 111(1)3 LBO
- 2.5 Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. § 111(1)4 LBO
- 6 Die max. Gebäudehöhen (ohne technische Aufbauten) über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen: § 111(1)8 LBO

bei Festsetzung	Firsthöhe	Traufhöhe
Z = I	7,50 m	3,50 m
Z = II	9,75 m	6,50 m

Die zulässigen max. Traufhöhen müssen talseitig auf die gesamte Gebäudelänge bergseitig auf mind. die halbe Gebäudelänge eingehalten werden.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachhaut über der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen.

- 2.7 Einfriedungen sind nur durch eingewachsene Zäune oder Anpflanzungen bis 0,80 m Höhe über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. § 111(1)6 LBO
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

- 2.8 Die Stützmauern zur Kalkweiler Steige sind als Natursteinmauern in der vorhandenen Höhe zu erhalten.
Außer den vorhandenen Grundstückszugängen dürfen in der nördlichen Mauer keine weiteren Durchbrüche hergestellt werden. § 111(1)6 LBO
3. Hinweise
- 3.1 Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
- 3.2 Jedem Bauantrag sind mind. zwei amtliche Geländeschnitte vom Baugrundstück beizufügen.
- 3.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
- 3.4 Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt/Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.
- 3.5 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den betroffenen Eigentümern auf ihrer privaten Grundstücksfläche zu dulden.

STADT ROTTENBURG AM NECKAR KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN „BURGÄCKER - ÄUBLE II“

2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

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

04.06.2019

Ortsübliche Bekanntmachung am 14.06.2019

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

04.06.2019

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2019 bis 24.07.2019

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil in der Fassung vom 26.04.2019

Begründung in der Fassung vom 26.04.2019

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

22.10.2019

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil in der Fassung vom 26.04.2019, ergänzt 09.09.2019

Begründung in der Fassung vom 26.04.2019

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 15.11.2019

Gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

Gez.A.Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

am 24.01.2020

Rottenburg am Neckar, den 24.01.2020

Gez. A.Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

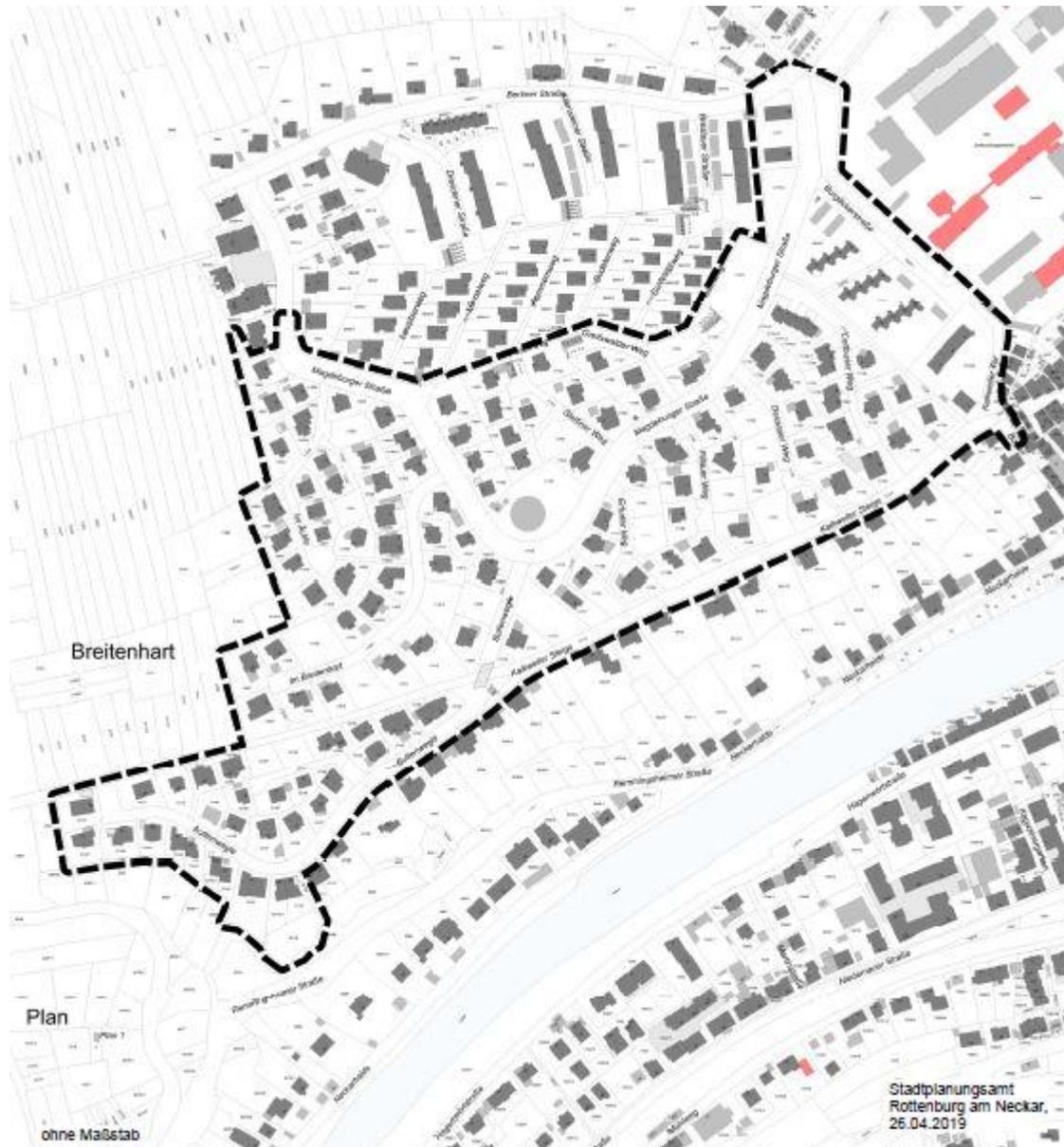


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Burgäcker – Äuble II“ – 2. Änderung

Begründung vom 26.04.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
 - 5.1 Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II“
Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Textliche Festsetzungen
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 6.5 Zahl der Wohneinheiten
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
- 8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 9. Planungskosten**
- 10. Anlage: Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II“ mit Markierung der Änderung**

1. Erfordernis der Planänderung

Das Gebiet „Burgäcker – Äuble II“ bildet ein seit den 1980er Jahren aufgesiedeltes Wohngebiet am westlichen Rand der Kernstadt von Rottenburg am Neckar. Aufgrund vermehrter Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand, sowie der stadtplanerischen Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die in weiten Teilen des Gebiets geltende Begrenzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude geändert werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Anpassung oder Änderung notwendig.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplanänderungsverfahren umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II“ mit einer Größe von etwa 14,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- westlich durch den Siedlungsrand
- südlich durch das stark hängige Gelände zwischen der Kalkweiler Steige und der Remmingsheimer Straße, sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“
- östlich durch „Burgäckerstraße“ und „Kalkweiler Tor“
- nördlich durch Magdeburger Straße und Posenweg

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende **Bebauungsplan** „Burgäcker – Äuble II“ (in Kraft getreten am 05.10.1982) muss überarbeitet werden um die gewünschte Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten realisieren zu können.

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan (in Kraft getreten am 08.06.1995) bezog sich auf die Zulassung von Nebenanlagen.

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt,

(Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche sowie Erschließungskonzept bleiben unverändert) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

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 folgende Voraussetzungen eingehalten:

- 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).
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind somit gegeben.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) wird beibehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung, festgelegt durch die GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zu Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II“ bestehen.

6.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten wird gestrichen.

Neue Festsetzung: Es sind 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Da die Besitzverhältnisse der Flächen durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

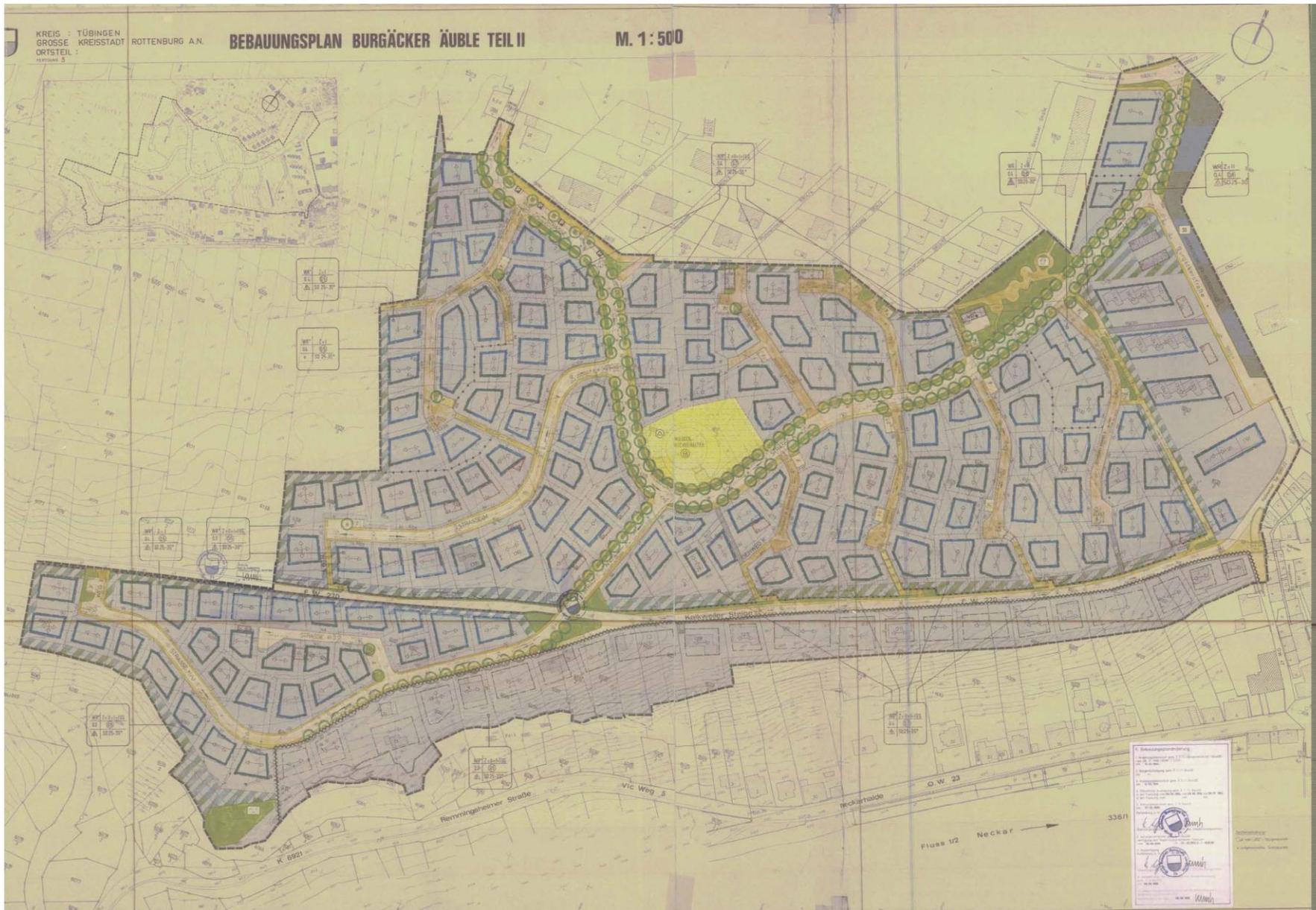
9. Planungs- und Erschließungskosten

Die Bebauungsplanänderung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 4.200 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer). Es sind keine Folgekosten zu erwarten.

Rottenburg am Neckar, den 26.04.2019

gez. Corinna Greulich
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Anlage