

KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG a. N.
ORTSTEIL HAILFINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "ETZWIESEN I" 2. ÄNDERU

M1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Zeichenerklärung

- GE

Gewerbegebiet
- GE*

Gewerbegebiet

2. Änderung
- max. GH

maximale Gebäudehöhe
- 0,8

Grundflächenzahl
- 1,6

Geschoßflächenzahl
- Q

Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord

Verkehrsfächen
- Von jeglicher Bebauung freizuh. Fläche
- Umformstation
- Regenrückhaltebecken

2. Änderung
- Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung
- Anschlußbeschränkung
Ein- und Ausfahrtsverbot
- Sichtflächen
- ptg

Pflanzgebiet für flächennette
Anpflanzungen
- Pflanzgebiet für Einzelbäume
- Verkehrsgrünflächen
- Gebäudehauptfassaden
- Bestehende Gebäude
- 3%

Straßenängstneigung
- 224

Flurstücksnummer z.B. 224
- R

Radius
- Beginn bzw. Ende der
Visierausrundung
- Visierbruch
- 0+020

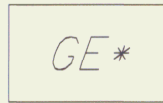
Bezeichnung der Straßenprofile
- Füllschema der
Nutzungsschablone

Bebauungsplan
"Etwiesen II"
rechtsverbindlich
seit 08.01.1990

Zeichenerklärung



Gewerbegebiet



Gewerbegebiet

2. Änderung

max. GH

maximale Gebäudehöhe

0.8

Grundflächenzahl

1.6

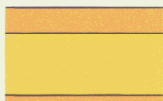
Geschoßflächenzahl

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord } Verkehrsflächen



Von jeglicher Bebauung freizuh. Fläche



Umformerstation



Regenrückhaltebecken

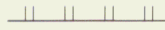
2. Änderung



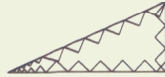
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



Anschlußbeschränkung
Ein- und Ausfahrtsverbot



Sichtflächen



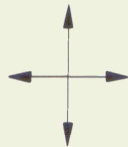
Pflanzgebot für flächenhafte
Anpflanzungen



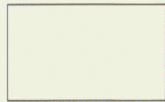
Pflanzgebot für Einzelbäume



Verkehrsgrünflächen



Gebäudehauptfassaden



Bestehende Gebäude



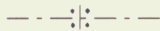
Straßenlängsneigung

224

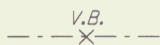
Flurstücksnummer z.B. 224

R

Radius



Beginn bzw. Ende der
Visierausrundung



Visierbruch

—0+020

Bezeichnung der Straßenprofile

Bau- gebiet	Zahl der Vollge- schosse
Grund- flächen- zahl	Geschöß- flächen- zahl
Dach- form	Bau- weise

Füllschema der
Nutzungsschablone

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

2. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
zuletzt geändert am 17. 12. 1997 (BGBl. I S.3108)

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 Investi-
tionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-
verordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen
im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 i.V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO.

Zulässig sind die in § 8 Abs.2 Ziffer 1 und 3 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzel-
handelsbetrieben aller Art.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- 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 und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien
- Getränkemärkte

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind in Verbindung mit Gewerbebetrieben zu-
lässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GE* = GE

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den mit GE* gekennzeichneten
Flächen allgemein zulässig. In Verbindung mit den nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Schulungszwecke und deren
Nebenanlagen / Einrichtungen für allgemein zulässig erklärt.

2. Änderung

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) entsprechend dem
Einschrieb im Bebauungsplan.

3.0 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 3 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen als Höchstgrenze festge-
setzt. Die Gebäudehöhen werden ab Erdgeschoßfußboden bis zur obersten Begrenzung des Daches
bzw. der baulichen Anlage gemessen.

Ausnahme: Ausnahmsweise können technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile zugelassen werden.

4.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

a = abweichende Bauweise.

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäudehauptfassaden sind parallel zu den eingetragenen Richtungen auszuführen.

~~6.0 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB~~

~~Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen unzulässig.~~

6.0 Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen unzulässig.

2. Änderung

~~7.0 Nebenanlagen § 14 BauNVO~~

~~Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.~~

~~Werbeanlagen sind im 20 m Anbauverbotsstreifen der K 6916 nicht zulässig. Die Werbung hat sich auf die Gebäude zu beschränken, sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.~~

7.0 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Werbeanlagen sind im 10 m Anbauverbotsstreifen der K 6916 nicht zulässig. Die Werbung hat sich auf die Gebäude zu beschränken, sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Änderung

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

Die dargestellten Sichtfelder sind zwischen 0,70 m 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9.0 Verkehrsflächen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

10.0 Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Versorgungsflächen werden wie im Plan eingetragen festgesetzt.

11.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entsprechend dem Planeintrag werden öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) und private Grünflächen (Pflanzgebote) festgesetzt.

12.0 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12.1 Einzelpflanzgebot

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern.

12.2 Flächenpflanzgebot

Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Flächenpflanzgebotes nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen. Entlang der K 6916 sind zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig. Mit der Baum- und Strauchpflanzung sind folgende Mindestabstände vom Fahrbahnrand der K 6916 einzuhalten: Bäume = 4,50 m
Sträucher = 3,00 m

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 100 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein Baum und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Festgesetzte Einzelpflanzgebote werden angerechnet. Es sind heimische Stauden, Büsche und Bäume zu verwenden.

12.3 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

siehe Örtliche Bauvorschriften 2.0

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 09. 1995 (GBl. S. 617).

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden - Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 09. 1995 (GBl. S. 5617)

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1.0 Niederspannungsleitungen

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.0 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Mindestens 10% der gesamten Grundstücksfläche sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100m² gärtnerisch anzulegende Fläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch zu pflanzen. Begrünte Dächer sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche anzurechnen.

3.0 Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt auch derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.0 zuwiderhandelt.

HINWEISE

1.0 Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

2.0 Pflanzgebot

Die Anpflanzungen, speziell an den Grenzen des Baugebietes dürfen nur in der nach Nachbarrecht zulässigen Art und Weise erfolgen.

3.0 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde genehmigt.

4.0 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

5.0 Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen umgehend zu benachrichtigen.

6.0 Wasserschutzzone III B

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B. Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Landratsamt Tübingen -Umweltamt-, -Wasserrecht- zur Stellungnahme vorzulegen.

7.0 Gebäudehöhen

Baugesuche mit technisch oder funktional bedingten größeren Gebäuden, als allgemein zulässig, sind dem Denkmalamt zur Beurteilung vorzulegen.

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) am 20.10.1998
Amtliche Bekanntmachung am 30.11.1998

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Informationsveranstaltung am ./.

Auslegung vom ./. bis ./.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.10.1998

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
In der Fassung vom 20.10.1998 von 09.11.1998 bis 08.12.1998

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 02.03.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 03.03.1999

gez. Keppel
Bürgermeister

gez. Kuntz
Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

01.10.1999

Rottenburg am Neckar, den 04.10.1999

gez. Kuntz
Leiter des Stadtplanungsamtes

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) am 20.10.1998
Ämtliche Bekanntmachung am 30.11.1998

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Informationsveranstaltung am ./.

Auslegung vom ./. bis ./.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.10.1998

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
In der Fassung vom 20.10.1998 von 09.11.1998 bis 08.12.1998

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 02.03.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 03.03.1999

gez. Keppel
Bürgermeister

gez. Kuntz
Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.1999

Rottenburg am Neckar, den 04.10.1999

gez. Kuntz
Leiter des Stadtplanungsamtes

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

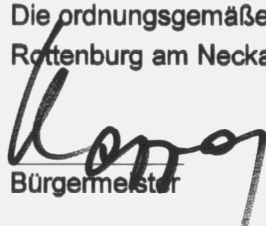
VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs.1 BauGB am 23.01.2007

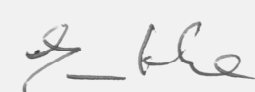
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs.2 BauGB
von 01.07.2008
bis 31.07.2008

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs.1 BauGB am 16.12.2008

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt
Rottenburg am Neckar, den 17.12.2008


Bürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs.3 BauGB

am 27.02.2009

Rottenburg am Neckar, den 03.03.2009


Leiterin des Stadtplanungsamtes

3. Fertigung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg a. N. hat am 03.02.1976 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18.Aug. 1976 (BGBl. IS 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Rottenburg a. Neckar, den 04.06.1981 gez. Dr. Löffler Oberbürgermeister	Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg a. N. hat am 24.03.1981 nach § 2a des Bundesbaugesetzes vom 18.Aug. 1976 (BGBl. IS 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan -Entwurf- zuzustimmen Rottenburg a. Neckar, den 04.06.1981 gez. Dr. Löffler Oberbürgermeister
Dieser Bebauungsplan -Entwurf- mit Begründung hat nach § 2a(6) des Bundesbaugesetzes vom 18.Aug. 1976 (BGBl. IS. 2256) für die Dauer eines Monats vom 13.04.1981 bis 12.05.1981 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Rottenburg a. Neckar, den 04.06.1981 gez. Dr. Löffler Oberbürgermeister	Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg a. N. hat am 26.05.1981 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.Aug. 1976 (BGBl. IS.2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Rottenburg a. Neckar, den 04.06.1981 gez. Dr. Löffler Oberbürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18.Aug. 1976 (BGBl. IS 2256) mit Verfügung vom 25.08.1981 genehmigt worden. Rottenburg a. Neckar, den 28.10.1981 gez. Dr. Löffler Oberbürgermeister	Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. IS 2256) am 23.10.1981 orts-üblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rottenburg a. Neckar, den 28.10.1981 gez. Dr. Löffler Oberbürgermeister
Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplar an das Reg.- Präsidium am _____ 19 ____	

Bebauungsplan

" Etwiesen I " 2. Änderung

Rottenburg am Neckar

- Hailfingen

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
Etwiesen I

25



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "ETZWIESEN I", 2. ÄNDERUNG IN ROTTENBURG AM NECKAR – HAILFINGEN

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Städtebauliche Begründung

Rottenburg am Neckar, den 27.05.2008

Inhalt

Städtebauliche Begründung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse / Erfordernis der Planänderungen

2. Verfahrensart

3. Inhalt der Planänderung: Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Änderung der Zweckbestimmung: Fläche für Regenrückhaltebecken

3.2 Reduzierung des Anbauverbotsstreifens entlang der K 6916

3.3 Ausdehnung des Einzelpflanzgebots und des Flächenpflanzgebots

3.4 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung „Garagen und Stellplätze“

3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Art der baulichen Nutzung

4. Entschädigungsansprüche

5. Flächenbilanz

6. Kosten

Städtebauliche Begründung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse / Erfordernis der Planänderungen

Die Genehmigung des Bebauungsplans „Etwiesen I“ wurde am 23.10.1981 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

1. Bebauungsplanänderung

Die erste Bebauungsplanänderung wurde aufgrund des Wegzugs einer Firma erforderlich. Der Eigentümer des Grundstücks hatte beabsichtigt, auf der freiwerdenden Gewerbefläche Vergnügungsstätten und ein Sportzentrum anzusiedeln. Diese Nutzungen wurden mit der ersten Bebauungsplanänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Erhaltung der dörflichen Struktur Hailfingens, sowie zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen. Zudem wurde der Einzelhandel beschränkt, um die Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern, insbesondere den Lebensmitteleinzelhandel, d. h. die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, zu schützen.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung trat am 01.10.1999 in Kraft.

2. Bebauungsplanänderung

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans „Etwiesen I“ wurde unter Berücksichtigung der Erweiterung der gewerblichen Fläche durch das Baugebiet „Etwiesen II“ für die Abwasserbeseitigung eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese Fläche, die sich in städtischem Besitz befindet, wird dafür nicht mehr benötigt, da zwischenzeitlich, auch auf Grund des geänderten Wassergesetzes, eine andere Konzeption der Abwasserbeseitigung umgesetzt wird (Trennung von Regen- und Schmutzwasser). Diese Fläche steht somit für eine gewerbliche Nutzung im Sinne der Baulückenschließung zur Verfügung. Um planungsrechtlich die Nutzung als Gewerbegebietsfläche zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll gleichzeitig der Bauverbotsstreifen entlang der K 6916 in seiner Tiefe reduziert werden sowie das Einzel- und Flächenpflanzgebot entlang der K 6916 erweitert werden.

Außerdem soll die planungsrechtliche Festsetzung über die Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im Bauverbot an die Festsetzung des Bebauungsplangebiets „Etwiesen II“ angepasst werden.

Aktuell liegt ein Baugesuch über eine Nutzungsänderung eines Teils des ehemaligen Musterhausgeländes Finnla in ein Gesundheitszentrum mit Beratung und Seminaren vor. Um diese Nutzung, die zwar nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans ausnahmsweise zugelassen werden kann, für allgemein zulässig zu erklären, wird diese Klarstellung in das Änderungsverfahren eingearbeitet.

Auch eingearbeitet werden redaktionelle Änderungen wie z. B. die gesonderte Darstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Inhalte bleiben unverändert) oder die Aktualisierung zuständiger Behörden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 23.01.2007 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 01.10.1999 (1. Änderung) erneut zu ändern und das 2. Änderungsverfahren einzuleiten.

2. Verfahrensart

Gemäß § 13 BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sofern durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit den beabsichtigten Änderungen wird die maßgebliche Plankonzeption (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung) nicht verändert, nur in Teilen ergänzt bzw. an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Dabei sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen nicht zu erwarten. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Für die vorliegende Planänderung sind daher die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen. Ebenso wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der Fertigung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Inhalt der Planänderung: Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Änderung der Zweckbestimmung: Fläche für Regenrückhaltebecken

Die städtische Fläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Regenrückhaltebecken wird nicht mehr als solche benötigt. Sie wurde unter Berücksichtigung des sich nach Osten anschließenden Gewerbegebiets „Etwiesen II“ ausgewiesen, das ursprünglich im Mischsystem entwässert werden sollte. Da das Gewerbegebiet nicht in der ursprünglich angedachten Größe und mit einem geänderten Entwässerungssystem umgesetzt wurde, sowie ein Stauwasserkanal DN 800 in Hailfingen vorhanden ist, kann auf die Fläche für ein Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets „Etwiesen I“ verzichtet werden und stattdessen als Gewerbefläche dienen.

Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:

Die Fläche für ein Regenrückhaltebecken steht für eine gewerbliche Nutzung im Sinne der Baulückenschließung zur Verfügung und kann als gewerbliche Fläche umgenutzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dementsprechend auf das Grundstück erweitert (übertragen).

3.2 Reduzierung des Anbauverbotsstreifens entlang der K 6916

Mit Schreiben vom 29.04.1976 wurde vom Regierungspräsidium Tübingen die Festsetzung eines Bauverbotsstreifens in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße K 6916, gefordert und dementsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Herstellung des Straßenanschlusses des Gewerbegebiets „Etwiesen II“ an die K 6916 wurde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) der K 6916 in der Ortslage Hailfingen in Richtung Osten erforderlich. Die OD-Grenze wurde mit Wirkung vom 01.01.2001 auf Höhe des Baugebietsanschlusses „Etwiesen II“ festgelegt. Da sich das Gewerbegebiet „Etwiesen I“ durch diese Änderung innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet und hierin in der Regel kein Abstand zur Straße eingehalten werden muss, soll der

Anbauverbotsstreifen auf 10 m reduziert werden. Das Zufahrtsverbot wird jedoch zur Gewährleistung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs beibehalten.

Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:

Der Anbauverbotsstreifen im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets „Etwiesen I“, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße K 6916, wird auf 10 m reduziert und auf das Grundstück „Regenrückhaltebecken“ ausgedehnt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dementsprechend erweitert.

3.3 Ausdehnung des Einzelpflanzgebots und des Flächenpflanzgebots

Im nordwestlichen Teilbereich entlang der K 6916 wurde auf eine Eingrünung des Gewerbegebiets bislang verzichtet. Da nun die überbaubare Gewerbefläche näher an das bestehende Mischgebiet „An der Gasse“ und an die geplante Wohnbaufläche „Auf dem Höchst I“ heranrückt, sollen die Pflanzgebote zur optischen Gliederung der Plangebiete auf diesen Bereich ausgedehnt werden.

Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:

Das Einzel- und Flächenpflanzgebot entlang der K 6916 soll auf die nordwestlichen Grundstücke ausgedehnt werden. Die dargestellten Sichtfelder sind dabei weiterhin zu berücksichtigen.

3.4 Garagen und Stellplätze

Die planungsrechtliche Festsetzung über die Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im Bauverbot wird an die Festsetzung des Bebauungsplangebiets „Etwiesen II“ angepasst.

Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nach § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB nur noch Garagen unzulässig.

3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Art der baulichen Nutzung

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets soll, aufgrund der geplanten Umnutzung der bestehenden Musterhäuser (Finnla-Areal) in ein Gesundheitszentrum mit Beratung und Seminaren, die allgemeine Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, 8 und 9 BauNVO auf Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke erweitert werden.

Dabei sollen auch Anlagen für Schulungszwecke und deren Nebenanlagen und Einrichtungen im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden.

Der Bereich wird von den im übrigen Bebauungsplangebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Bebauungsplangebietes begrenzt und im Bebauungsplan mit GE* gekennzeichnet.

Um gegebenenfalls die Erweiterung des Unternehmens auf das nördlich angrenzende städtische Grundstück zu erleichtern, wird die Festsetzung auf dieses Grundstück ausgedehnt. Trotz der Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs auf diesen beschränkten Teilbereich bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt.

Die geänderte Konzeption sieht wie folgt aus:

Die Art der baulichen Nutzung wird für den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans „Etwiesen I“ gegenüber dem restlichen Bebauungsplangebiet abgegrenzt. In dem abgegrenzten Bereich GE* sind in Ergänzung zu den bisher zulässigen Nutzungen gemäß

§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, 8 und 9 BauNVO auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für Schulungszwecke und deren Nebenanlagen / Einrichtungen allgemein zulässig.

4. Entschädigungsansprüche

Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)

Ein Entschädigungsanspruch nach § 39 BauGB kann entstehen, wenn Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben und die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren.

Es liegen uns derzeit keine Kenntnisse über Aufwendungen im Zusammenhang mit Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten vor. Mit Entschädigungsansprüchen ist daher nicht zu rechnen.

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab ihrer Zulässigkeit geändert, so kann der Eigentümer nach § 42 Abs. 3 BauGB eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn durch die Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Die angedachten Bebauungsplanänderungen wirken sich positiv auf die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke aus. Es ist daher nicht mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen.

5. Flächenbilanz

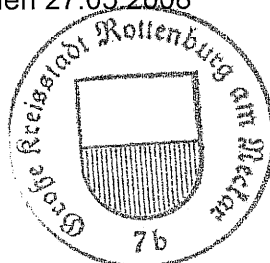
Gesamtfläche	ca. 7,34 ha	100 %
GE/GE*	ca. 5,54 ha	75 %
(Bestand	ca. 5,36 ha	73 %)
(Bestand RÜB	ca. 0,27 ha	4 %)
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	ca. 1,21 ha	17 %
(Bestand	ca. 1,17 ha	16 %)
Grünfläche	ca. 0,59 ha	8 %
(Bestand	ca. 0,54 ha	7 %)

6. Kosten

Für die Bebauungsplanänderung fallen Sach- und Personalkosten an.

Rottenburg am Neckar, den 27.05.2008


Angelika Garthe
Stadtplanungsamt




Gabriele Dillmann
Stadtplanungsamt