KREIS : TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG A.N.
ORTSTEIL :
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN BURGÄCKER ÄUBLE TEIL II

M 1:1000

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

WR* | Z=I | 0,4 | (I5) | SD 25-30°

WR* | Z=I | 0,4 | (I5) | o | SD 25-30°

WR* | Z=II+I+UG | 0,3 | (I5) | SD 25-30°

WR* | Z=II+I+UG | 0,3 | (I6) | SD 25-30°

WR* | Z=II+I+UG | 0,4 | (I7) | SD 25-30°

WR | Z=II | 0,4 | (I5) | SD 25-30°

WR | Z=II | 0,4 | (I8) | SD 25-30°

WASSER-HOCHBEHÄLTER

STRASSE P

STRASSE M

STRASSE N/O

WEG K

FUSSWEG K

Kalkweiler Steige

Remmingsheimer Straße

Vic Weg 5

Neckarhalde

Burgäckerstraße

Berliner Straße

Fluss 1/2 Neckar

K 6921

O.W. 23

F.W. 270

336/1

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 07. 1986 (BGBl. I 2253) am 10.05.1994

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am —

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB am 10.05.1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 09.05.1994 vom 08.06.1994 bis 08.07.1994 in der Fassung vom — vom bis

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 07.02.1995

Rottenburg a. N. (Siegel) Stadtbauamt

Oberbürgermeister / Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30.05.1995 Nr. 22-32/315.2-1-1018/95

7. Ausfertigung Rottenburg a. N. (Siegel) Stadtbauamt

Oberbürgermeister / Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB Die Genehmigung / Anzeige (Nichtbeanstandung) sowie § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 08.06.1995

Die Satzung / Genehmigung / Anzeige sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 08.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rottenburg a. N. den 08.06.1995 Stadtbauamt

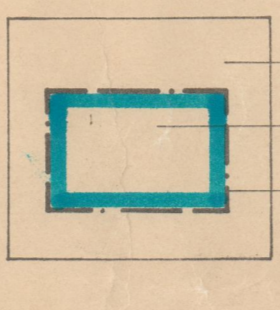
Zeichenerklärung:
□ „A" oder „B" = Polygonpunkte
● aufgenommene Grenzpunkte

Planzeichen	Zeichenerklärung	Rechtsbezug

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächen-zahl	Geschoß-flächen-zahl
Bauweise	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WR°	Reines Wohngebiet Nur Wohngebäude mit nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig.	§ 3(4) BauNVO 2. Bebauungsplanänderung
SO	Sondergebiet Sicherheitszone der Vollzugsanstalt	§ 11 BauNVO
Z = I	1 Vollgeschoß Untergeschosse nach § 2(8)2 LBO	
Z = II	2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	§ 17(4) BauNVO
Z = II = I + IUG	1 Vollgeschoß talseitig ein als Vollgeschoß zu zählendes Untergeschoß.	
0.3	Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Plan, jedoch höchst.entsprech. der im Beb.-Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl.	§ 19 BauNVO
(0.6)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO
O	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.	§ 22(2) BauNVO
O	offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	
O	offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig	



nicht überbaubare Grundstücksfläche — § 9(1)2 BBauG

überbaubare Grundstücksfläche

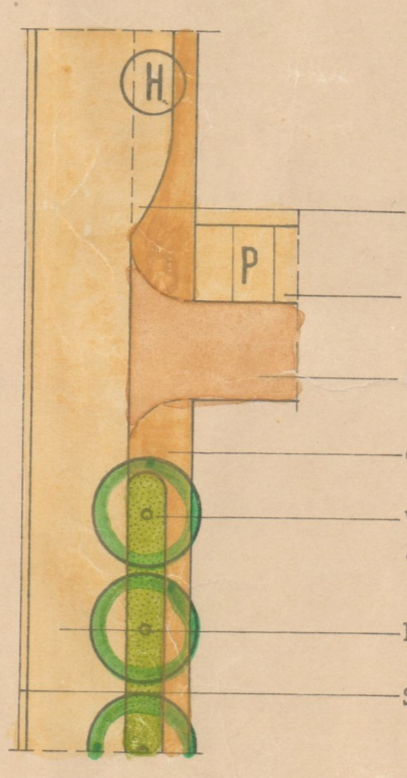
Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung zwingend — § 9(1)2 BBauG

Ga

Flächen für Garagen (Ga) — § 9(1)4 BBauG

Zu- und Ausfahrtsverbot



Verkehrsflächen und ihre Höhenlage — § 9(1)11 BBauG
Visierbruch (VB), Halbmesserwanne (Hw), Halbmesserkuppe (Hk), Tangentenlänge (T), Bogenstich (y)

Bushaltestelle

öffentlicher Parkplatz

befahrbarer Wohnweg

Gehweg

Verkehrsgrün mit Straßenbaum als Bestandteil der Verkehrsanlagen

Fahrbahn

Schrammbord

Sichtflächen
max. Pflanzhöhe 0,80 m mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen. — § 9(1)11 BBauG

Trafostation)
Wasserreservoir) Versorgungsflächen — § 9(1)12 BBauG

Parkanlage)
Kinderspielplatz) öffentliche Grünflächen — § 9(1)15 BBauG

Leitungsrecht — § 9(1)21 BBauG

hochstämmiger Baum auf öffentlicher Fläche) Pflanzgebote — § 9(1)25 BBauG
Flächenpflanzgebot)

Böschungen) zum Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendig — § 9(1)26 BBauG
Stützmauern)

SD — Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen nach Planeinschrieb — § 111 LBO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9(7) BBauG

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze (nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen)

abgegrenzter Bereich, der vom Satzungsbeschluß ausgeschlossen wurde

WR* — Änderung aufgrund des Vergleiches des VGH Baden-Württemberg vom 03.02.1983 Az.: 8 S 2700/82 (§1)

Stadt Rottenburg

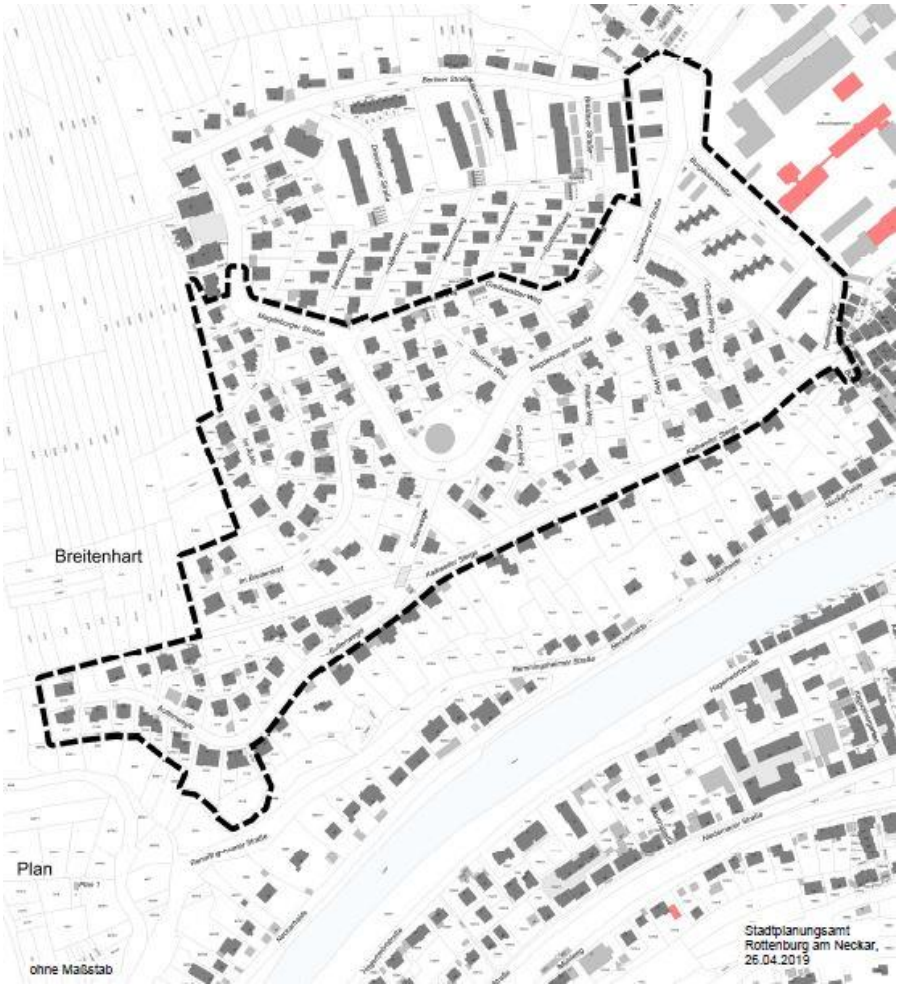
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

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:

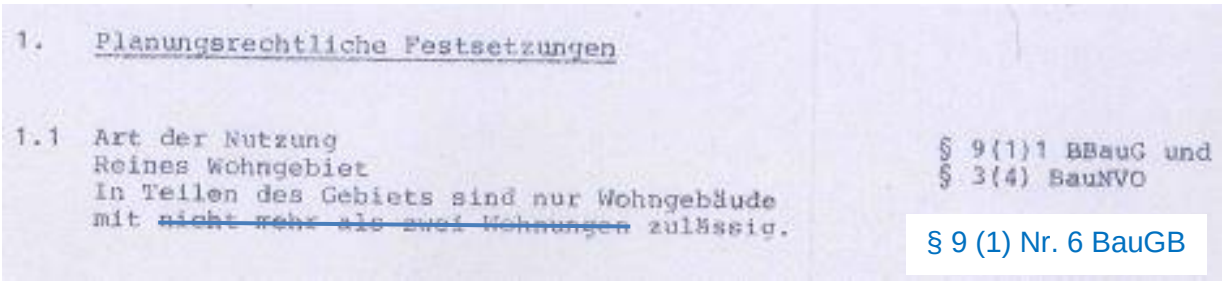
1 Maß der baulichen Nutzung

§ 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


1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung
Reines Wohngebiet
In Teilen des Gebiets sind nur Wohngebäude
mit ~~nicht mehr als zwei Wohnungen~~ zulässig.

§ 9(1)1 BBauG und
§ 3(4) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

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
Reines Wohngebiet
In Teilen des Gebiets sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 9(1)1 BBauG und
§ 3(4) BauNVO

1.2 Maß der Nutzung
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.

§ 9(1)1 BBauG

1.3 Bauweise
offene Bauweise
nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen nach Planeinschrieb zulässig.

§ 9(1)2 BBauG und
§ 22(1+2) BauNVO

1.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur Zulässig

§ 9 (1) 4 BBauG

- in überbaubaren Grundstücksflächen
- auf den dafür festgesetzten Flächen.
- auf Grundstücken mit extrem steilen Geländeverhältnissen sind unterirdische Garagen ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.

1.5 Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

§ 9 (1) 4 BBauG

1.6 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen.
(Hauptfirstrichtung zwingend, bei alternativer Hauptfirstrichtung ↔ 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 § 9(1)25 BBauG
Die im Plan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

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

Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

1.9 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Planeintrag festgesetzt. § 9(1)26 BBauG

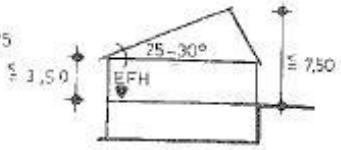
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Sämtliche bauliche Anlagen, ausgenommen Garagen, sind mit zweiseitig geneigten Dächern (Satteldächer, versetzte Pultdächer) in roten und dunklen Materialien auszuführen; Dachneigung nach Planeinschrieb. § 111(1)1 LBO
Einhüftige Dächer dürfen erstellt werden, wenn die größere Dachfläche talseitig angeordnet wird und der festgesetzten Dachneigung entspricht.

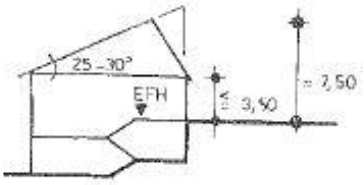
2.2 Flachdächer mit unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen. § 111(1)1 LBO

Satteldach
II Vollgeschosse

Einhüftige Pultdächer
II = I + I UG



Satteldach in Teilbereichen zur Belichtung 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. § 111(1)6 LBO
Außer den vorhandenen Grundstückszugängen dürfen in der nördlichen Mauer keine weiteren Durchbrüche hergestellt werden.

3. Hinweise

3.1 Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeveränderungen vorgenommen werden.

3.2 Jedem Bauantrag sind mind. zwei amtliche Geländeschnitte vom Baugrundstück beizufügen.

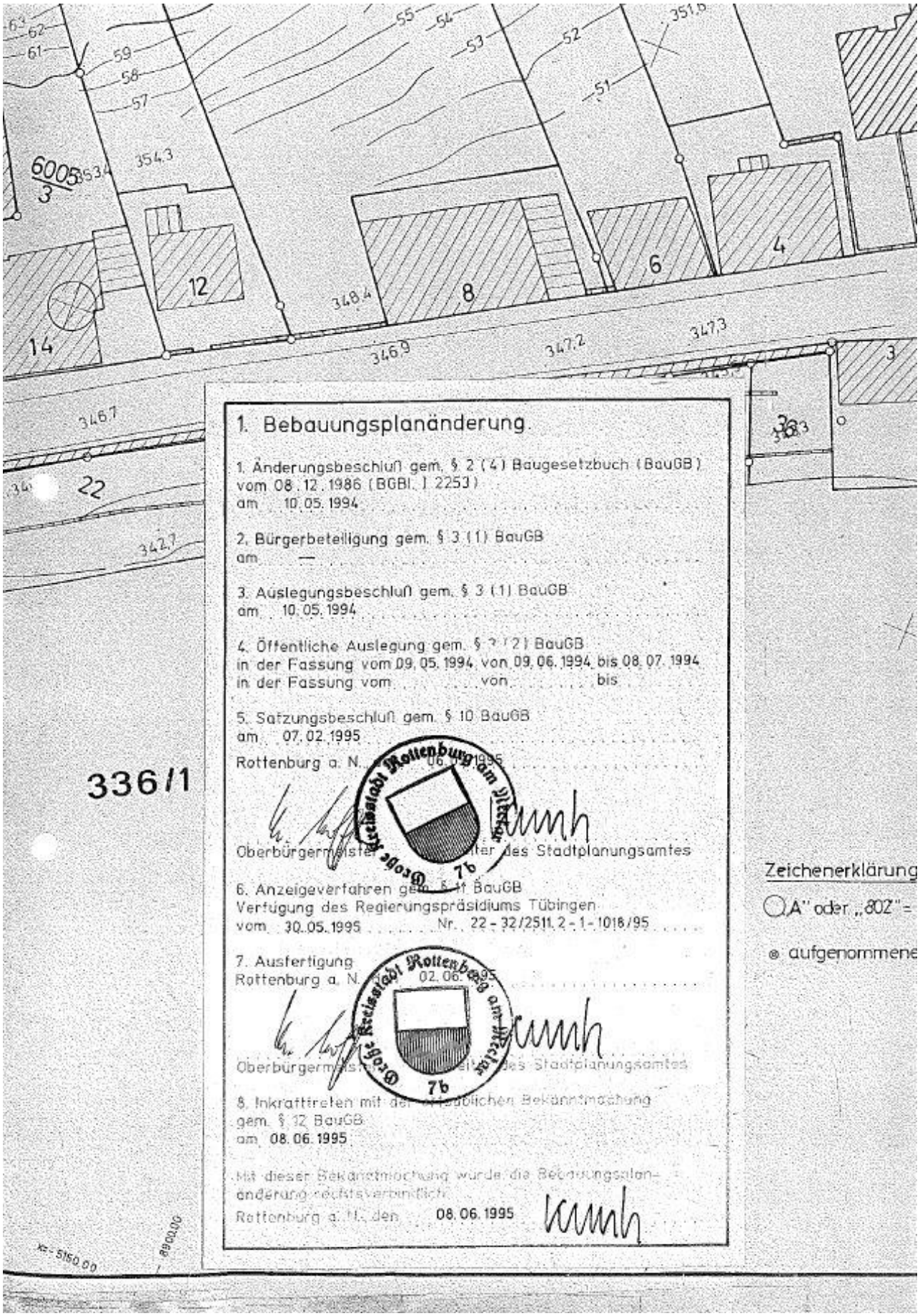
3.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

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“


1. Bebauungsplanänderung.
1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253) am 10.05.1994
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am —
3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB am 10.05.1994
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 09.05.1994 von 09.06.1994 bis 08.07.1994 in der Fassung vom ..... von ..... bis .....
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 07.02.1995
Rottenburg a. N. 06.06.1995
Oberbürgermeister / Leiter des Stadtplanungsamtes
Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30.05.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1018/95
7. Ausfertigung
Rottenburg a. N. 02.06.1995
Oberbürgermeister / Leiter des Stadtplanungsamtes
Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b
8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 08.06.1995
Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 08.06.1995
3361/1
Zeichenerklärung
„A“ oder „BÖZ“ =
aufgenommene

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
29.03.1982
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
—
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am
27.10.1976 u. 14.02.1977

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
17.11.1981
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begrundung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
9.12.1981
bis 15.01.1982
einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am
9.03.1982
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom
20.09.1982
Nr. 13-42/412.1-1065/82
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am
5.10.1982
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 9.03.1982

Stadt Rottenburg Kreis Tübingen

OBERBÜRGERMEISTER

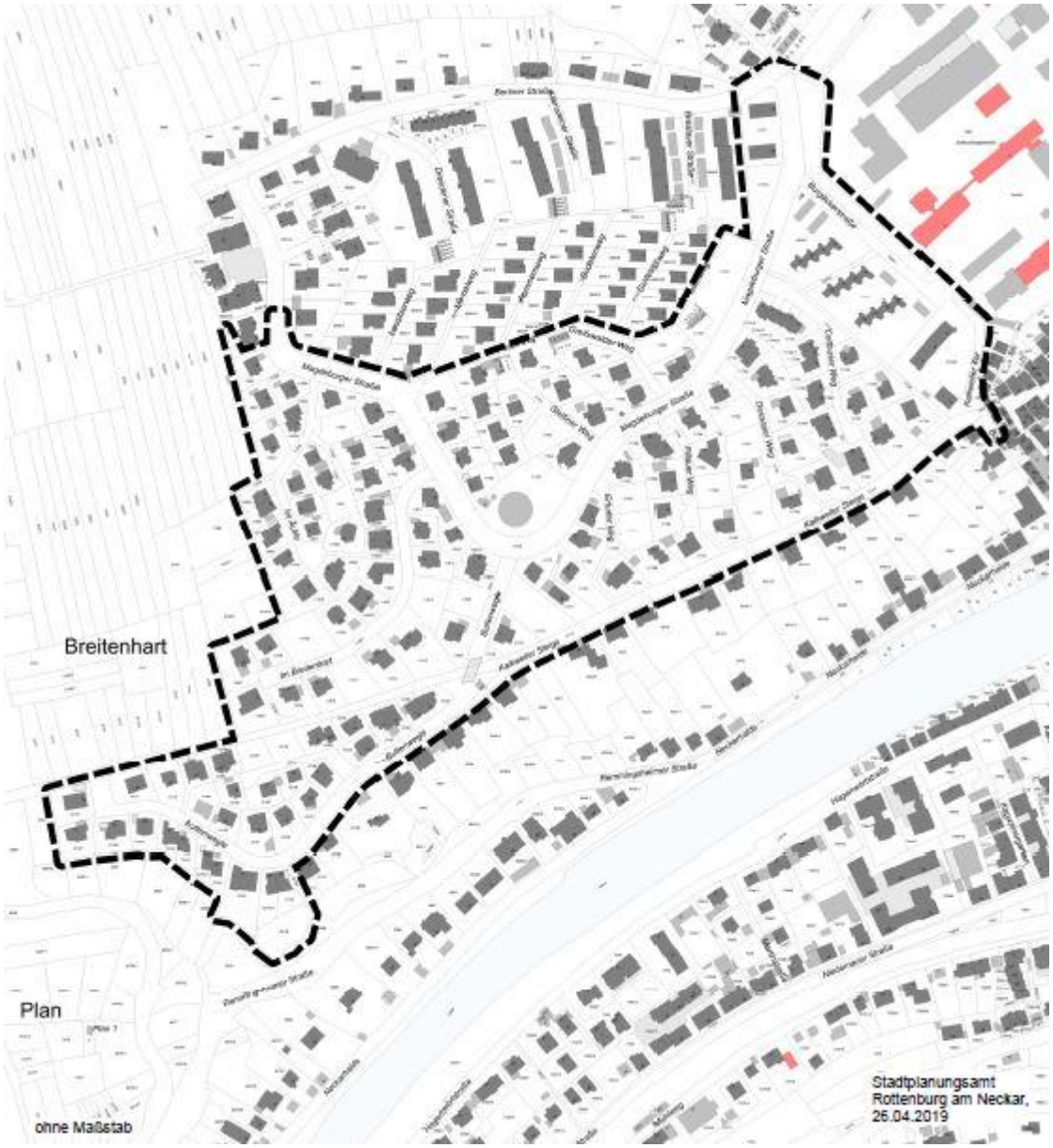
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

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.

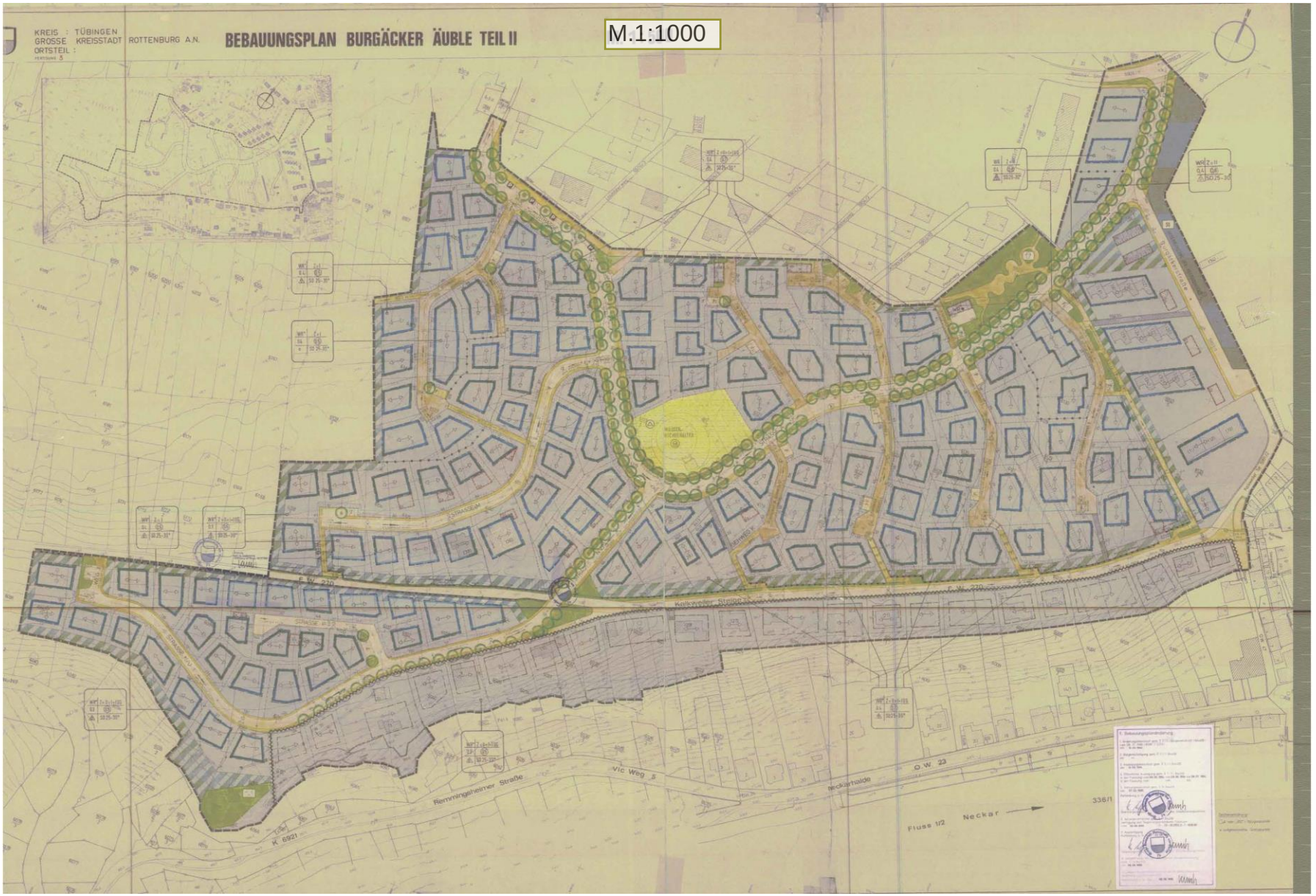
9. Planungs- und Erschließungskosten

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


KREIS : TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG A.N.
ORTSTEIL :
BEBAUUNGSPLAN BURGÄCKER ÄUBLE TEIL II
M.1:1000
Remmingsheimer Straße
Neckarhalde
Fluss 1/2
Neckar
K 6921
336/1

Anlage