



BEBAUUNGSPLAN

„Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung

Textteil vom 25.05.2021

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 Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den _____

Leiterin des Stadtplanungsamtes

1 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ - Urfassung

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257, I S. 3617)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 06.04.1964 (GBl. S. 151) mit Wirkung zum 1.1.1965

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1965 PlanzV 1965) vom 19. Januar 1965; (BGBl. I S. 21)

2 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 1. Änderung

1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz 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)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S 671)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6

3 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 2. Änderung

2. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6

4 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 3. Änderung

3. Änderung

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2010

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

5 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung

4. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

In Ergänzung zum Plan und Textteil wird mit der 4. Änderung folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

- 1 Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“- Urfassung, rechtsverbindlich seit 09.03.1982 setzt unterschiedlich verdichtete Wohngebiete, als reine und allgemeine Wohngebiete, sowie Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Kindergarten und Schule fest.

- 2 *Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 20.02.1998 ändert in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen zur Wohneinheitenbegrenzung und ergänzt Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten.*

1. Änderung

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

- 3 Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 12.11.2004 ändert in seinem Geltungsbereich durch Umbau und Erweiterung die vorhandene Lindenschule. In diesem Bereich wurde folgendes festgesetzt:

2. Änderung

- die überbaubare Grundstücksfläche wird vergrößert und die Art der baulichen Nutzung in Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule geändert.

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in eine gesonderte Satzung als Örtliche Bauvorschriften geändert.

- Inhalte wurden nicht verändert, für Flst. Nr. 5948/3 wurde die Dachneigung von Satteldach in Flachdach geändert

- 4 *Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 3. Änderung, rechtsverbindlich seit 16.06.2014 wurde im Bereich des Kindergartens geändert.*

3. Änderung

- *Erhöhung der Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse*
- *Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche*
- *redaktionelle Ergänzungen wurden aufgenommen*

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften, mit Ausnahme der neuen Traufhöhe des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

- 5 Aktueller Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ betrifft die Erhöhung der festgesetzten zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude an der Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloss
- von 2 auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude
- sowie Übernahme der Gebäudehöhen in die planungsrechtliche Festsetzung mit der
- punktuellen Anhebung der Traufhöhe von 6,00 m auf 6,90 m bei II Vollgeschossen.

4. Änderung

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften, mit Ausnahme des Punktes 2.1 Gebäudehöhen des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) BBauG, §§ 1-15 BauNVO)

WR= Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

WA= Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO= Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
zulässig sind Einrichtungen und Anlagen der Landesvollzugsanstalt, die das reine Wohngebiet nicht beeinträchtigen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) BBauG, §§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (maximale Traufhöhe) nach Planeinschrieb

4. Änderung

Baugebietsteil 1: Gebiet für Gartenhofhäuser (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
GRZ = 0,6 GFZ = 0,6

1.1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

4. Änderung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen über der Erdgeschossfußbodenhöhe betragen

bei Festsetzung	Traufhöhe
-----------------	-----------

Z= I	3,50 m
Z = II	6,00 m *

*oder siehe Planeinschrieb

4. Änderung

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

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 (2) BBauG, § 22 BauNVO)



offene Bauweise

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Baugebietsteil 2 sind nur Einzelhäuser zulässig

- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei alternativer Firstrichtung



entweder



oder



1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1. Änderung

Bei einer Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sind

- an der Berliner Straße und der Weggentalstraße max. 6 Wohneinheiten,
- an der Potsdamer Straße und im Spreeweg max. 4 Wohneinheiten,
- an der Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloss max. 4 Wohneinheiten

zulässig.

4. Änderung

Bei einer Bebauung als Teil einer Hausgruppe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2 2.1 bis 2.3 wurde gesondert als örtliche Bauvorschriften (II)

2. Änderung

3 Einschränkungen

- 3.1 gr Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 (21) BBauG)

- 3.2 lr Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 (21) BBauG)

- 3.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 (10) BBauG)

3.3.1 Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m Straßenhöhe nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2. Änderung

- 1 nicht belegt

- 2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2. Änderung

Die Gebäudehöhen sind unter den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

4. Änderung

siehe Ziffer 1.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.2 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2. Änderung

Die Dachdeckung ist in dunklem Farbton auszuführen.

1. Änderung

Zulässigkeit

Ab 25 Grad Hauptdacheindeckung sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

Form

Zulässig sind:

Zwerchhäuser

Gauben mit Sattel- oder Walmdach

Schleppgauben

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen.

Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

zum First 0,50 m, senkrecht gemessen

zum Ortgang 1,50 m

zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m

untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.

Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muss mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

Größe

Bei Pultdächern und Satteldächern:

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

Bei Walmdächern:

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.

Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muss mindestens 15° betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

Gestaltung

Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4. Änderung/
2. Änderung

Einfriedungen entlang der Straßen im Gebiet, das als WR oder WA ausgewiesen ist, dürfen nicht höher als 1,00 m sein, wobei die Fußmauer die Höhe von 0,2 m nicht überschreiten darf.

III. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Überflutungsbereich für ein Hochwasser HQ 100

3. Änderung

Der Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg, rechtskräftig seit 22.12.2013 gilt für das Plangebiet „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

IV. Hinweise

4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4.2 Sämtlich Baugesuche für Bauvorhaben entlang dem Weggentalbach sind dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zur Stellungnahme vorzulegen.

4.3 Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

4. Änderung

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.

4.4 Bodenschutz

Der Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baugebietes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

4.5 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

4.6 Baumfällung/ Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders beziehungsweise streng geschützt sind. Der § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift für den Artenschutz, die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert. Er beinhaltet Verbote, die auf die Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten der Arten abzielen und solche, die den unmittelbaren Schutz von Individuen verfolgen.

4.4 Artenschutz

Bei Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Brutstätten dürfen durch diese Maßnahmen nicht zerstört und Arten nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Im Vorfeld einer Bau- oder Abbruchmaßnahme

muss geprüft werden, ob beispielsweise Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind. Bei Vorliegen einer Brutstätte oder Wochenstube ist die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

4.5 Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offener bzw. lehmerfüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.